

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

جایگاه و وظایف مشاورین معاملات ملکی

در نظام حقوقی

تألیف:

مسلم رجیبی

با همکاری برادر گرامی حسن توده فلاح

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

ظهور و چاپ اتحادیه مشاورین املاک شهر نظرآباد

تاریخ چاپ 82/6/1

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

«فهرست مطالب»  
جایگاه وظایف مشاورین معاملات املاک در نظام حقوقی

صفحه	عنوان
1	مقدمه مؤلف
2	بخش اول
3	نظام کیفری ایران باستانی
3	سومر
3	مصر
4	آشور
4	قانون حمورایی
5	هخامنشی وقوع جرم و مجازات - نظم و امنیت همگانی
9	اشکانیان
10	سامانیان سازمان قضایی
12	بخش دوم
13	دادرسی در اسلام
13	معنی قضا
13	اصطلاح قضا
14	مراتب ولایت
14	شرایط دادرسی
16	مستحبات و مکرومات دادرسی

- 16 آداب مکروحه
- 17 آدابی که ترکش برای قاضی لازم است
- 18 بخش سوم
- 19 دعوی و تعریف آن
- 19 تعریف مدعی از مدعی علیه
- 20 مقررات مربوط به مدعی علیه
- 21 اقرار به حقوق مدعی - انکار - سکوت - مدعی علیه
- 22 طرق حکومت
- 23 هدف حقوق (معانی حقوق □ مبنای حقوق)
- 24 حقوق فطری و طبیعی (عصر مذهبی - عصر تجری)
- 26 نیروهای سازنده حقوق
- 27 بخش چهارم
- 28 اهداف حقوق
- 29 حقوق و شاخه های آن
- 29 علم حقوق و فن حقوق
- 29 شاخه های علم حقوق (حقوق عمومی - حقوق خصوصی و حقوق بین المللی)
- 31 حقوق و دولت
- 32 نقش حقوق در دولت
- 32 دلایل الزامی بودن حقوق
- 33 بخش پنجم
- 34 موجر و مستأجر

- 34 شرایط اجاره درست
- 35 تصرف عدوانی
- 36 چه زمانی مستاجر تصرف عدوانی کرده
- 36 بخشهای مالی قراردای (موجر و مستاجر) (ودیعه- تضمین- قرض الحسنه- سند تعهد آور)
- 39 سرقتی
- 39 فسخ معامله
- 41 خسارات ناشی از عدم انجام تعهد- شرایط جبران خسارت حاصله- انتضاء موعد)
- 42 وقوع ضرر و توجه آن به متعهدله
- 43 بخش ششم
- 44 انواع ضرر
- 44 عدم اجرای تعهد ناشی از علت خارجی نباشد.
- 45 علت خارجی (تادیه خسارت)
- 45 جبران خسارت منوط به عرف یا قانون (وجه التزام)
- 47 شرط عدم مسئولیت
- 48 فرق جزا و عدم مسئولیت
- 49 دلایل بطلان عدم مسئولیت
- 49 خسارت تاخیر و تادیه
- 50 معاملات استقراضی (خسارات تاخیر تادیه)
- 50 خسارت تاخیر تادیه در معاملات حق استرداد محاسبه خسارات تاخیر تادیه
- 52 راههای جبران خسارات ناشی از تأخیر تادیه

- 54 تقویم خسارات
- 55 بخش هفتم
- 56 تعریف سند - انواع سند
- 57 سند از نظر قانون ثبت
- 57 روش جدید صدور سند مالکیت
- 58 مسئولیت کیفری در قراردادها
- 59 خسارات تاخیر تادیه در اسناد رسمی
- 59 روش محاسبه خسارات تاخیر تادیه
- 60 انجام تعهد به وسیله متعهد له در اسناد رسمی
- 60 وجه التزام در اسناد رسمی
- 61 در چه مواردی عملیات اجرایی سند رسمی توقیف می شود.
- 63 قرارداد قولنامه‌ای (انواع آن)
- 64 مقررات تنظیم اسناد رسمی
- 66 آئین تنظیم قراردادها
- 69 بخش هشتم
- 70 کلیاتی که در قراردادها باید مورد نظر قرار گیرند
- 70 شرایط و توضیحات در قراردادها
- 72 خسارت ناشی از عدم انجام تعهد
- 72 فورس ماژور
- 73 نحوه جبران خسارات (اموری که در قرارداد باید به آن توجه کرد)
- 73 نحوه تنظیم تضمین ها و انواع آن

75	روش حل اختلاف (داوری)
76	بخش نهم
77	قرارداد ساخت و مشارکت
82	قرارداد کار موقت
85	اجاره نامه (ویژه محلهای مسکونی)
90	قرارداد خرید ساختمان نیمه ساخت
96	مشارکت در ساخت نما
100	اجاره نامه ویژه کسب و تجارت
105	قرارداد اقاله
107	بخش دهم
107	قوانین و لوایح مصوب ق. م

به نام خداوند بخشنده مهربان

تعهد نامه

احتراماً با هماهنگی لازم با اداره بازرگانی شهرستان (واحد صنفی) و اتحادیه مشاورین شهر نظر آباد جهت ارتقاء سطح علمی مدیران محترم املاک در موضوع گرایش قضایی در امور محوله تصمیم به تشکیل کلاسهای مذکور را دارد لذا متعهدله با تنفیذ اختیارات لازم اقدام به امضاء تعهد نامه زیر را می نمایم.

تعهد نامه

شماره شناسنامه

فرزند

اینگانب

تاریخ تولد

آدرس

با کد

مدیر مشاور املاک

اختیار لازم را در موضوع به ریاست محترم اتحادیه شهر نظرآباد واگذار می نمایم.  
الف) تنظیم زمان □ مکان کلاسها با تنفیذ اختیار به ریاست محترم اتحادیه واگذار گردید.

ب) چنانچه متعهدله حد نصاب نمره در امتحانات و حضور فیزیکی در کلاسها پیدا نکرد کلیه هزینه های مذاکور را مجدداً از پرداخت نمایم.

والسلام امضاء متعهدله

ریاست اتحادیه شهر نظر آباد حسن توده فلاح

بسم الله الرحمن الرحيم

هدیه به مادرم

مقدمه:

انسان موجودی سعادت خواه و سعادت جو و فطرت و سرشت آدمی به سوی خوبی و خوهبت الهی استوار است حیات و ممات در پیش روی انسان ها باعث گردیده که بشر برای تکامل کوششی کند تا حقیقت را دریابد و لذا در نیل انجام این هدف ها انسان در تکاپوی علوم فکری و علوم معرفتی هستند حصول به علوم و کشف معلومات بی ارتباط با حقوق مردم نیست و تامین مصالح حقوق عمومی التفات کوچک و معقول از خواسته های موجه اجتماعی خواهد بود. لذا آشنائی با واژه و مفهوم قانون و مقررات حاکم بر روابط بنگاه ها ما را آشنا با حقوق شهروندان خواهد نمود. که در این راستا خداوند را سپاس می گوئیم که توفیق و عنایت عطا نمود که با تألیف این جزوه خدمتی کوچک به هموعانم نمایم تا این مردم صاحب عزت و کرامت آشنائی کوچکی برای جلوگیری از هرج و مرج اجتماعی و گرفتن داد خود از ظالم و تحکیم خود بردارند و آشنایی اجمالی برای این قشر زحمت کش برداشته شود.

«آب دریا را اگر نتوان کشید

پس به قدر قشنگی باید چشید»

من الله التوفیق

مولف مسلم رجبی

82/2/1



بخش اول

نظام کیفری ایران باستانی

سومر

مصر

آشور

قانون حمورابی

هخامنشی وقوع جرم و مجازات □ نظم و امنیت همگانی

اشکانیان

سامانیان سازمان قضایی

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

## نظام کیفری ایران باستان

### سومر

حدود 7 هزار سال پیش در جنوب بین النهرین کشوری بود به نام سومرا که از سرزمین هایی دیگر مهاجرت کردند و میان دو رودخانه دجله و فرات کوچ کردند و ساکن شدند. معمولا کاهنان معابد محامه و داوری می کردند. و برای دادگاه های عالی قضات متخصص انتخاب می کردند.

**تشکیلات:** در تشکیلات سیاسی مذهبی سومر پانه سی امور شهر ما را هدایت می کردند و پاناسی بزرگ پادشاه شهر بود و قانون برای مردم وضع می کرد و رسیدگی به امور مردم در سایه قوانین را پادشاه انجام می داد. در قوانین سومری ها نحوه انعقاد قرارداد- عقود و مختلف خرید و فروش- وصیت قبول فرزند در قانون پیش بینی شده بود.

### مصر

تمدن مصر دارای قدمتی برابر با تمدن سومر بود مصریان قوانین مختلفی داشتند قضات از طرف فراعنه به دادرسی رفع مظالم می پرداختند. ترازوی عدالت یادگار شیوه حقوقی مصریان است. قضات مصر حکم خود را به نام خداوند عدالت صادر می کردند. در مصر ویل دورانت می گویند که در سلسله پنجم قانون مفصلی برای مالکیت خصوصی و تقسیم ارث تنظیم شده است. قدیمیترین سند قانونی جهانی در موزه بریتانیا نگهداری می شود. که اظهارنامه ای از ارث به محکمه تسلیم شده است. در قوانی جزای سوگند دروغ گشتن بود که از محکمه محلی شروع می شد به

«طیوه» یا شمس پایان می یافت زدن با چوب رایج بود. دست یا پا و گوش و بینی تباهکار بریده می شد. سر بریدن و به چیمار میخ و سوزاندن کیفر می دادند سخت ترین نوع شکنجه زنده مومیایی کردن بود یا بدن تباهکار با نترن سوزانده می شد فرعون شخصا عنوان دیوان عالی کشور را به عهده داشت.

## آشور

قوانین و مقررات در آشور سخت تر از بابل بود. زن در این سرزمین پست بود بریدن گوش، بینی، شلاق زدن شکم بریدن، زهر خوراندن و سوزاندن پسر یا دختر کناهکار در قربانگاه معبد عادی بود.

## قانون حمورابی

قدیمی ترین قانون مه معدنی که تمدن بشر سراغ دارد قانون حمورابی است. اعتبار این حکومت در بابل بوده این قانون در سنگی به ارتفاع 2/45 متر منظم و زیبا نوشته شده است. قانون بر 282 ماده و یک مقدمه نوشته شده بود.

در این قانون اصل قصاص به مثل بود. اگر شخصی از طبقه اشراف جرمی انجام می داد حکمش سنگین تر بود. اگر کسی پدر خود را می زد او دست او را قطع می کردند. نوح اجناس از طرف دولت تعیین می شد. مردم در قوانین که مستقیم از طرف پادشاه انتخاب می شاد. کوروش درباره عدالت می گوید: عدالت آن است که به مقتضی قانون و حق باشد. و هرچه از راه حق مصرف شود بدست و بی عدالتی است و قاضی عادل آن است که به اعتبار قانون و مطابق حق باشد.

داریوش می گوید من بزرگترین داور دنیا هستم. و بالاترین وظیفه فرد را رعایت عدالت می دانم. در این دوره انجام امور به بد و خوب با هم به مقایسه کشیده می شود و حکم داده می شد. حکم دست پادشاه بود. می توانست عفو یا مجازات نماید در زمان هخامنشیان تاریخ برای محاکمه گذاشته می شد. حمورابی آزاد و یکسان بودند. شوره از زن ارث نمی برد. ارث زنی به اولاد می رسید. اگر مرد می مرد زن علاوه بر جهیزیه خود قسمتی از مال شوهر به عنوان بهای وفاداری و دریافت می کردند. اگر دزد دستگیر می شد کشته می شد.

#### هخامنشی:

نخستین کسی که در بین ایرانیان به تدوین وضع قانون می پرداخت برای گرشاسب پهلوان دوره اوستایی (اوراخشیه) بود در ایران باستان حق خطا کردن منحصر به اراده پادشاه بود قدرت ارتش بود قانون پادشاه قانون را مزار بود. و سرپیچی از قانون رسمی بود. اما در قانون هخامنشی قضات در این زمان معروف به شائراب ما بودند در این دوره به داوری و احقاق حق اهمیت داده می شد. بنیان گذار قانون در این دوره کورش است. گفته می شود که در داریوش با قوانین کشور ما قانون مندی مدونی درست کرد که بعد ما قانون روم شده و کشورهای دیگر از آن استفاده کردند. در این دوره از راه حق منصرف نشود. ستم و بی عدالتی است و قاضی عادل آن است که به اعتبار قانون و مطابق حق باشد. داریوش می گوید که سن بزرگتر داود دنیا هستم و بالاتری وظیفه خود را رعایت عدالت می دانم در این دوره انجام امور بدو خوب باسه به مقایسه کشیده می شد بعد حکم داده می شد.

حکم دست پادشاه بود می توانست عفو یا مجازات نماید. در زمان هخامنشیان تاریخ برای محاکمه گذاشته می شد سخن گویان امور مشاوره را انجام می دادند. سوگند دادن معمول بود. عدم حضور حکم بر مجرمیت بود. عرف و عادت و رسومات در محاکم رسم بود. شورایی به نام داوران شاهی وجود داشت. که در مسائل حقوقی با هم بحث می کردند. در دوره هخامنشی یک قانون واحد وجود نداشته بلکه هر محل و نواحی از قوانین موجود استفاده و اطاعت می کرده قضات پادشاهی را برای مادام العمر از پارسیان انتخاب می کردند. اوستا قانون مدنی د این دوره بود.

### وقوع جرم و مجازات در قانون هخامنشیان

- 1- حق عفو فقط با پادشاه بود.
- 2- حق تعیین مجازات توسط شاه انتخاب می شد. حق تبعیه مجازات توسط شاه انجام می گرفتم
- 3- علیه مذهب و شاه مجازات اعدام داشت که با شمشیر انجام می گرفت. (خیانت به وطن - هتک - ناموس - لواط از طریق نوشاندن زهر در قبر مدفون کردن - پوست کندن بدن - خائنین به این دولت مصلوب شدند.
- 4- حبس: تبعید - زنجیر کردن - تازیانه زدن جزای نقدی از مجازات های این دوره بود.
- 5- رشوه در این دوره دهنده و گیرنده هر دو اعدام می شدند.

6- قضاوت ایزدی یکی دیگر از احکام بود که گناه کار را به رودخانه می انداختند و اگر بی گناه بود نجات پیدا می کرد.

7- دوئل یکی دیگر از قضاوت ایزدی بود که می گفتند اگر گناه کار بی گناه است خداوند صدتوان به او می دهد پیروز می شود.

در دوره ساسانیان دو دادگاه وجود داشت: 1) دادگاه شرع، و دیگری دادگاه عرف. قضاوت دادگاه شرع از روحانیون زرتشت بود. و قاضیان دادگاه عرف افراد غیر روحانی بودند که سواد قضایی داشتند. که به آنجا دادور گفته می شد.

دادگاه شرع را به دعاوی خانوایی ارث- وصیت- اموال منقول و غیر منقول - اختلاف به بردگان می پرداخت.

### نظم و امنیت همگانی - مسائل سیاسی و نظامی.

در این دوره دادگاه علنی بود. می توانستند از مشاورین استفاده می نماید. قضاوت از احترام خاصی برخوردار بودند. احکامی که از طرف احکام ناحیه صادر می شد قابل پژوهش در دادگاه پایتخت که با شرکت شاه بود می شد. شاه رئیس دیوانعالی کشور محسوب می شد. اگر او نبود و موبد موبدان بود وثیقه از مجرمان گرفته می شد. در دادگاه خاص دو نوع دادگاه بود. دادگاه ارتش، دادگاه عشایر کشف جرم و دستگیری مجرم به عهده مسئول انتظامات یا شهربانی بود.

در این دوره قضاوت خدائی هم وجود داشت که به وسیله آزمایش اجسام گرم، آهن گداخته راه رفتن در آتش و آزمایش اجسام سرد که از حد اندازه غذا خوردن بود

استفاده می شد. چون در این دوره ملاک کتاب اوستا بود در این کتاب سه نوع مقصر بود. (1) کفر و بدعت- مجازات اعدام (2) طغیان و سرکشی جرم قصاص (3) قتل جرج- جرم اعدام و مجازات بود. ذانی- در مرتبه سوم اعدام یا حبس بود. در مجازات برای زن و مرد بدکار یکسان بود.

مرگ در اثر گرسنگی- مجازات های بدنی- داغ کردن و قطع عضو بدن- زندان دفع کردن و قطع عضو بدن. زندان و شکنجه و اعمال شاقه. مجازات های مالی را می توان در این دوره نام برد در کتاب زرتشت عقوبات را بر سه گونه گناه دانسته. (1) میان بنده و خدا که از دین بر گردد و بدعتی احداث کند در شریعت. (2) میان رعیت و پادشاه که عصیان کند و یا خیانت ورزد. (3) یکی میان برادران اینا که یکی بر دیگری ظلم کند اگر کسی از دین برگشت حبس و علما مدت یکسال او را خوانند. اگر توبه نکرد قتل شود. اگر عصیان شود عده ای در آنان کشته و عده ای دیگر عفو شوند.

## اشکانیان

اسکندر فرزند پادشان مقدونیه با ضعف دولت هخامنشی به ایران حمله کرد که بعد از تصرف ایران و سرزمین های پنهاور جهان به سه قسمت ایران- مصر و یونان، تنظیم تسلیم شد. چون اسکندر پسر نداشت جهان بین سرداران او بعد از مرگ تقسیم گردید ایران به دست سولوکوس افتاد. 80 سال حکومت کرد بعد توسط ارشک که از قوم پارت بود سلوکیان شکست خورد. و سلسله اشکانیان به وجود آمد. در زمان حکومت اشکانیان حضرت عیسی ظهور کرد. پرستش خدای بزرگ. خدمت

ملوک لطوایفی. آشفتگی اوضاع داخلی و پیدایش دین های مختلف. حمله اقوام بیابانگرد از شمال و رومی ها از غرب باعث شد که جمعی از فرماندهان و بزرگان دور اردشیر بابکان جمع شوند. و حکومت رومیان را از بین ببرند. و دولت پارت بوجود می آمد. در این دوره یک قانون اساسی وجود داشت. سه مجلس وجود داشت یکی شورای قانونگذاری که از اعضاء ذکور خانواده سلطنت بود. (2) مجلس سنا که از مردان پیر و مجرب و روحانیون بلند پایه قوم پارت تشکیل شده بود. (3) مجلس سوم (مجلس مهستان) که ترکیبی از مجلس اول و دوم بود. که شاه به وسیله این مجلس انتخاب می شد. در این دوره شاه در حوزه مخصوص به خود عالی ترین مرجع قضائی محسوب می شد. و قاضی القضاة بود. (2) تعدادی از نجیب زادگان دارای حق قضاوت و رسیدگی به امور مردم داشتند این امر موروثی بود. (3) در هر منطقه و ناحیه صاحب مالک آنجا عالی ترین مرجع قضایی محسوب می شد.

### ساسانیان

مبنای حقوق از کتاب اوستا بود و تفاسیر آن اجماع (نیکان) یعنی مجموعه تعدادی علما و روحانی بود. اردشیر سرسلسله ساسانیان به ظاهر شعار عدل و اجرای عدالت و سرلوحه کار خود داده در این دوره روحانیون قدرت بلامنازعه محسوب می شدند. آمیختگی و دین و مذهب وجود داشته. مغان اقتدار روحانی داشتند دولت ایشان را حاکم بر جان و مال و عرض مردم کرده بود. عقد ازدواج صحت طلاق - حلال بودن. صدق تملک و سایر حقوق در قدرت ایشان بود. شاه در راس قوه قضایی قرار داشت.



## سازمان قضایی دوران ساسانی

- 1) قاضی: تنها کسی که حق رای داشت و در مسائل کیفری و مدنی حکم می داد.
  - 2) مقتی: نقش مجتهد را داشت که زمانی که قاضی حکم را نمی دانست از او کمک می گرفت.
  - 3) گواهان که بر احکام صادره نگاهی می انداختند.
  - 4) نگهبانان مأمور جلب بودند.
- قاضی یا دازور در ردیف موبدان بودند رئیس کل دازوران را قاضی دولت یا رادازور می گفتند چون در این زمان زرتشت بود تمام قوانین و مقررات از آن الهام گرفته می شد.

بخش دوم

دادرسی در اسلام

معنی قضا

اصطلاح قضا

مراتب ولایت

شرایط دادرسی

مستحبات و مکرومات دادرسی

آداب مکروهه

آدابی که ترکش برای قاضی لازم است

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

«دادرسی در اسلام»

«قاضی»

معنی قضا

1) معنی حکم و فرمان.

2) خلق و پدید آوردن.

3) بمعنی مراتب

4) بمعنی اراده.

اصطلاح قضا:

1- امام جعفر صادق (ع) قضا آن سلطه و ولایت و قدرتی است که از طرف امام (ع)

و ولی امر به دادرسان اعطا می شود.

2- جمعی از فقها: ولایت و سلطه شرعی است برای کسی که دارای اصلیت فتوی

به جرئیات قوانین شرع باشد. که این سلطه نسبت به افراد معین و مخصوص

است که حقوقشان بایستی اثبات گردد.

3- شهید اول: انه و لایه شرعیه علی الحکم والمصالح العالمه من قبل الامام.

4- سید کاظم یزدی: حکمی است که از طرف دادرس برای رفع منازعه و مخاصمه

بین افراد واقع می شود.

مراتب ولایت

1) ولایت باری تعالی

2) ولایت باطنی پیغمبر اکرم (ص)

3) ولایت خلفای صالحین و ائمه طاهرین

4) ولایت حکام و قضات

### شرایط دادرس

قرآن کریم یا داوود انا جعلناک خلیفه فی الارض فاحکم بین الناس بالعدل سوره (ص) آیه 26. ای داود ما تو را جانشین خویش در روی زمین قرار دادیم پس باید بین مردم به عدالت حکم نمای. علما می گویند دادرس باید دارای نشانه های زیر باشد:

1) فاسخ و منسوخ و عام و خاص و مطلق و مفید را تشخیص بدهد.

2) موازین قضا و مقررات را بداند

3) عدل و انصاف داشته باشد

4) تبعیت از هوای نفس نکند.

قرآن: سوره نسا آیه 58 در رابطه داد رس می گوید:

چون حاکم کار مردم شوید به عدل حکم کنید که خدا شما را چه نیکو به آن پند می دهد.

حضرت امام صادق می فرماید: که دادرس به 4 قسم مقسم می شود. سه دسته اهل جهنم و یک دسته اهل بهشت. می فرماید آنکه فهمیده و دانسته یا ندانسته حکم

به جور می دهد جهنمی و آنکس که دانسته و فهمیده به حق دادرسی می دهد.

## شرایط قاضی

1) واقف به حدیث و سنت: یعنی کسی که حدیث ما را روایت می کنند و حلال و حرام می نمایند.

2) قاضی باید مجتهد باشد:

الف- علامه حلی: در الروضه البهیة شرط در دادرسی مجتهد بودن را می داند.

ب- شهید اول مسالک دادرسی باید مجتهد مطلق باشد.

ج- اکثر علما: مقعیای عموم ولایت مجتهد آن است که بتواند مانند امام از طرف خود کسی را برای دادرسی نصب کند.

3) اسلام: بلوغ و عاقل و عقل داشته باشد.

الف- مرد بودن: حدیث از امام صادق (ع) رسائل الشیعه ای علی بر زن نماز جمعه واجب نیست و نیز قضا بر او لازم نیست. حضرت رسول: سنن البیهقی: رستگار نمی گردد گروهی که حکومتشان را زن به عهده بگیرد.

5- حلال زاده بودن:

6- اختیار ضبط است. یعنی دادرسی دارای ضابطه و حافظه ای باشد که بتواند اموری را که متعلق به دادرسی است در قوه حافظه بسپارد.

7- کتابت و قرائت به دادرسی باید توانایی بر خواندن و نوشتن داشته باشد.

8- دادرسی باید بینا و شنوا باشد.

**مستحبات و مکرومات دادرسی:**

(آدابی که مورد توجه باید باشد)

- 1) زمانی که قاضی به حکم قضا می رود باید لباسی که موجب وقار شود بپوشد.
- 2) زمانی که قاضی به حکم قضا می رود مکان واسعی را باید اختیار کند.
- 3) آن که در جمله دادرسی برای مشاوره و مناظره در امور قضا اهل علم را جمع آوری کند.

- 4) رسیدگی به احوال اولیا بر یتیمان و دیوانگان و سفها
- 5) به حال امنای دادرس سابق رسیدگی نماید.
- 6) احوال کسانی که از طرف قاضی سابق مقسم اموال و املاک است تحقیق کند.

#### آداب مکروهه

- 1) زمان غضب به امور قضا نپردازد.
- 2) آنکه دادرس هنگام دادرسی زاید از حد خود را ابوس جلوه دهد.
- 3) تکلیف سنگین بر شهود تحمیل کند.
- 4) دادرسی یکی از متخاصمین را ضیافت کند.
- 5) قاضی نباید در دادگاه اشاره به کسی نماید.
- 6) قاضی نمی تواند شخصا متولی معاملات خود شود یعنی خرید و فروش و صلح و اجاره کند.

#### آدابی که ترکش برای قاضی لازم است

- 1) تلقین کردن: به معنی مدعی را به چیزی تلقین کند. که موجب پذیرش شدن دعوایش گردد دعوایش گردد. تلقین حرام و ترکش واجب است.

(2) ایفای عزم عزیم یعنی هنگامی که عزیم قصد اقرار داشته باشد دادرس وی را مانع شود و نگذارد اعتراف کند.

(3) ثبته شهود. هنگامی که شخص شهادت می دهد دادرس سخنان در کلمات وی داخل کند که آن از گفتار خود عدول نماید.

[www.kandoocn.com](http://www.kandoocn.com)

[www.kandoocn.com](http://www.kandoocn.com)

[www.kandoocn.com](http://www.kandoocn.com)

بخش سوم

دعوی و تعریف آن

تعریف مدعی از مدعی علیه

مقررات مربوط به مدعی علیه

اقرار به حقوق مدعی □ انکار - سکوت □ مدعی علیه

طرق حکومت

هدف حقوق (معانی حقوق □ مبنای حقوق)

حقوق فطری و طبیعی (عصر مذهبی - عصر تجربی)

نیروهای سازنده حقوق

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)



## «دعوی»

### تعریف دعوی

چون تعریف قضا و شرایط دادرسی و آداب آن را اقرار کنیم به معنی دعوی و ارکان آن که عبارت از مدعی - مدعی علیه مدعی به و جواب دعوی است می پردازیم. دعوی در لغت به معنی طلب آمده است. خداوند درباره اهل بهشت می فرماید: ولهم ما یدعون اهل بهشت هر چه طلب کند می یابند. لازمه هر دعوایی آن است که دو طرف داشته باشند مدعی و منکر. دعوی کننده را مدعی و دیگری را دعوی بر وی متوجه شده مدعی علیه یا منکر و چیزی که ادعا شده است مدعی به نامیده می شود.

مدعی به گاهی ملک و هنگامی حق است ملک هم گاهی عینی و زمانی منفعت و موقعی انتفاع است حق هم گاهی مالی و زمانی غیر مالی.

### تعریف مدعی از مدعی علیه.

فقها برای مدعی سه تعریف نموده اند:

(1) اول آنکه مدعی باید بالغ و عاقل باشد. مدعی کسی است که هرگاه ترک خصومت کند دیگر کسی به او کاری نداشته باشد و اگر ساکت شود و مخاصمه ننماید با وی مخاصمه نکند برحسب تعاریف سه گانه مدعی علیه کیس است که مقابل مدعی و برخلاف وی باشد.

(2) مدعی کسی است که گفتارش خلاف اصل باشد. مدعی باید دارای رشد قانونی باشد.

3) شرایط سماع و دعاوی مدعی: مدعی کسی است که برخلاف ظاهر دعوی نماید. دعوایی که می نماید باید ممکن باشد یعنی برحسب عادت و عقل و شرع محال نباشد.

4) دعوی برحسب شرع صحیح و لازم باشد یعنی به نحوی باشد که اگر در دادگاه ثابت شود دادرس بتواند مدعی علیه را بدان الزام نماید.

5) مدعی در دعوایش جازم و قاطع باشد نباید به گونه ای باشد که در ذهن بگوید مثلاً 10 دینار به من بدهکار می باشد.

6) رسیدگی به امور دعوی معتبر است که مدعی به چیزی باشد که مسلم بتواند آن را مالک شود.

#### مقررات مربوطه به مدعی علیه:

هنگامی که مدعی به دادگاه حاضر می شود تحریر دعوی علیه دیگری نماید قاضی باید از مدعی علیه درخواست جواب نماید. چون درخواست جواب از مدعی علیه از مقدمات حکم است پرسشی از مدعی علیه به لحاظ واجب بودن مقدمه واجب است که جوابی که مدعی علیه در برابر دعوی مدعی می دهد سه قسمت است:

1) اقرار به حقوق مدعی (2) انکار (3) سکوت

#### 1) اقرار به حقوق مدعی:

اگر مدعی علیه که واجب اهلیت قانونی باشد نیمی عاقل و بالغ جا جایز التصرف باشد که مدعی ادعا نموده به آن اقرار نماید برحسب عموم ادله باید ملزم نمود تا حق مدعی را تأدیه نماید. اگر مدعی علیه اقرار ننماید و با اصل بینه مشخص شود.

بنیه منوط بر اجتهاد دادرس است و زمانی که دادرس حکم کند نافذ است و اقرار مدعی علیه به هیچ وجه متوقف بر اجتهاد دادرسی نیست. اگر مدعی علیه به حق ادعا شده اقرار نماید در صورتی که دارایی داشته باشد قاضی باید وی را ملزم به تادیه نماید اگر مدعی علیه بدون عذری از تادیه امتناع ورزد مدعی می تواند خود قهراً حقیش را از وی اخذ نماید. (2) دیگر مسائل به اقرار که مدعی از دادرس خواهش نماید حکم را نوشته و به دست وی بدهد. (3) مسائل دیگر که بعد از اقرار مدعی علیه وی مدعی اعسار شود (اگر بدهکار تنگدست باشد مهلتش دهید تا توانگر گردد) سوره بقره آیه 280.

## 2- انکار:

الف) قاضی خود به حق مدعی عالم باشد که باید قاضی به علم خود عمل نماید و حکم دهد.

ب) قاضی خود به حق مدعی عالم نباشد، از طریق شهود- از طریق قسم و مدارک.

## 3- سکوت مدعی علیه:

اگر مدعی به علت ابهت قاضی که در وی تاثیر گذارد حضور در دادگاه بر رئیس وحشت تولید شده اقرار و انکار نکند و سکوت نماید قاضی باید به وسیله اشاره وی را متوجه نماید که در آن زمان دو مترجم عادل و جامع شرایط شهادت اشاره و توضیح داده شده را گواهی دهند و اگر کلمات نمی دانم نه گمان نمی کنم سخنان او دلیل بر اقرار نیست و باید در شمار منکرین دانست.

## طرق حکومت:

برای قضاوت طرق مختلف وجود دارد.

- 1) علم: قاضی می تواند با علم خود نسبت به حکم اقدام نماید.
- 2) اسباب علم: وسایل و ابزاری که قانونگذار آن را تعیین کرده است داشته باشند.
- 3) بینه: در لغت به معنی مشتق از بیان به معنی ایضاح است که کلمه بینه گاهی لازم و هنگامی متعهدی است بنیه بیشتر از یکنفر است. شرایط آن بالغ باشد. عاقل باشد. اسلام داشته باشد. ایمان داشته باشد. عدالت داشته باشد. موارد طهارت مولد مروت (مردانگی داشته باشد).
- 4) یمین (یاد کننده سوگند).

#### «هدف حقوق»

#### معانی حقوق:

- 1) مجموع قواعدی که بر اشخاص از این جهت که در اجتماع هستند حکومت می کند را حقوق می گویند.
- 2) توان بخشیدن خاص برای حفظ نظم در اجتماع را حقوق گویند که این امتیاز و توانایی را حق می نامند که در جمع آن حقوق است که حقوق فردی نیز گفته می شود. حق حیات- حق مالکیت- حق آزادی شغل- حق زوجیت که جمع به کار می رود مانند حقوق ایران- حقوق مدنی- حقوق بین المللی و حقوق اسلام.

3) وقتی سخن از حقوق کارمندان دولت یا حقوق دیوانی می شود مقصود دستمزد کارکنان و پولی است که دولت بابت ثبت اسناد رسمی از دو طرف معامله می گیرد. که شاخه ای از حق است.

4) مقصود از واژه حقوق علم حقوق است. تعیین دانشی که به تحلیل قوائد حقوق و سیر تحول زندگی آن می پردازد. حقوق مدنی و اساس کیفری از شایعترین موارد استعمال همین معنی است.

### مبنای حقوق

در بحث مبنا که چرا باید از قانون اطاعت کرد. چه نیروی پشتیبان آن است. چه جاذبه ای ما را به اجرای قواعد آن وادار می سازد. که جواب این جاذبه پنهانی را مبنای حقوق می گویند.

1) مبنای اصلی حقوق عدالت است هم قانونگذار باید از قواعد عدالت پیروی کند و علم پیروان قانون که دستورات حکومت را عادلانه بیابند تا عدهای به عنوان حقوق قابل احترام است که علاوه بر تأمین آسایش و نظم عمومی حافظ عدالت

نیز باشد.

2) مبنای حقوق قدرت حکومت است نه عدالت قاعده حقوق خود به خود و به دلیل پشتیبانی دولت همیشه محترم است. خواه هدف آن حفظ نظم یا اجرای اصول عدالت باشد پس هیچ کس نمی تواند به بهانه بی عدالتی از اجرای قاعده حقوق سرباز زند یا در برابر آن مقاومت کند در این راستا دولت وظیفه دارد که قوائد عدالت را به دست بگیرد. یعنی بعضی حقوق را ناپایدار و ناشی از وضع حکومت و

سیر تاریخی هر جامعه می دانند که دو مکتب به وجود آمده:  
الف- مکتب حقوق فطری و طبیعی ب- مکتب تخصصی.

## حقوق فطری و طبیعی

1- قواعدی که در زمان معین حکومت می کند و اجرای آن از طرف دولت تضمین می شود که قاعده ثابتی نیز هست که از اداره حکومت و غایت انسان مطلوب است و حقوق فطری در برابر حقوق موضوعه به کار می رود.

2- تحویل این اندیشه در سه مرحله است: 1) عصر مذهبی 2) خودرأئی 3) تجربی  
عصر مذهبی

این تحول در سده 17 به وجود آمد. که عقل انسان حاکمیت دارد. که سن توماس قوانین الهی و فطری را بر سه قسم تقسیم می کند.

1) قوانین الهی که ناشی از اراده پروردگار و حاکم بر جهان هستی ایست و عقل ناقص بشر به آن دسترسی ندارد. و تنها آفریدگار و فرستادگانش از ودیحه وحی بر آن آگاهند.

2) قوانین طبیعی یا فطری که پرتوی از مشیت الهی است که بشر آن را فرا ست در می یابد.

2) قوانین سبزی که زاده فکر انسان است.  
منبع حقوق فطری اراده خداوند است و هدف آن اجرای اراده او و یعنی اقامه عدل و مهربانی است بدین ترتیب حقوق فطری مجموع قواعدی است که از حقوق فردی حمایت و حداکثر آزادی را تأمین کند.

## عصر تجربی

در قرن 19 انسان در جستجو تجربه بود علل واقعیت‌های خارجی رویدادها تحلیل های عقلی تصرف شده. در این عصر دانشمندان به چند گروه تقسیم شدند. الف- گروهی محدودیت قواعد را ناشی از اراده دولت و مولد تحولات اجتماعی دانستند.

ب- گروهی عقل را نیز تابع شرایط زمان و مکان دانستند.

ج- گروهی عدالت خواهی را یک حس فطری دانستند و قاعده حقوق را اخلاق گفتند.

## نیروهای سازنده حقوق:

1) عوامل اقتصادی (2) اخلاق و مذهب (3) ارمان های سیاسی و اجتماعی

بخش چهارم

اهداف حقوق

شاخه های حقوق

علم حقوق و فن حقوق

شاخه های علم حقوق (حقوق عمومی - حقوق خصوصی و حقوق بین

المللی

حقوق و دولت

نقش حقوق در دولت

دلایل الزامی بودن حقوق

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)



## اهداف حقوق

- (1) ایجاد عدالت: وظیفه حقوق اینست که منظم ساختن روابط افراد را با هم انجام دهند. ارسطو: عدالت به معنی عام اعتدال در کارهاست.
- (2) از نظر اقتصادی: ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضا.
- (3) از نظر حقوق رعایت اصل حاکمیت اراده حق مالکیت فردی محترم شمرده می شود. و احترام به آزادی فردی و اجتماعی مورد احترام است.

حقوق و شاخه های آن

الف) حقوق علم است یا هنر:

امیان حقوق را هنر می می دانستند.

علم: شناسائی اصولی و منظم قواعدی است که بر طبق آن حوادث جهانی که در آن

به سر می بریم رخ می دهند.

هنر: پرورش استعدادهای درونی هر انسان را هنرگویند. هنرمند تاثیر خود را از

عامل خارج می گیرد و مبنای کارش قرار می دهد و تنها به دسته بندی حوادث

خارجی قناعت نمی کند.

ژنی می گوید: حقوق هنری است که بر مبنای علم استوار است.

علم حقوق و فن حقوق

فن حقوق بازگو کننده مسائل زیر است. 1) روش دادرسی 2) روش تعلیم-

نوشتن قانون را بحث می کند

علم حقوق: 1) جامعه شناسی- اقتصاد- علوم سیاسی. علوم طبیعی و ریاضی را

بحث می کند.

شاخه های علم حقوق

1) حقوق عمومی و خصوصی

2) حقوق داخلی یا حقوق بین المللی یا خارجی

## حقوق خصوصی

حقوق مدنی: از اشخاص و خانواده- مالکیت- قرارداد ها و مسؤولیت مدنی وارث که حقوق مدنی جزو اینست تمام رشته های خصوصی را بحث می کرده که به تدریج با تحولات مردم به شاخه های مختلف تقسیم گردیده است.

در واقع روابط اشخاص از لحاظی که عضو جامعه و مدنیه هستند تنظیم می کند.

## حقوق عمومی:

1) اجرای حاکمیت دولت را بحث می کند که در واقع حقوق عمومی قواعد حاکم بر تشکیلات دولت و روابط سازمانهای وابسته آن با مردم است.

2) حقوق اساسی شکل قوای سه گانه مقننه- مجریه قضائیه بحث می کند هر طرز به شرکت افراد در ایجاد قوای سه گانه حقوق و آزادیهای آنان در مقابل دولت مورد گفتگو قرار می دهد.

3) حقوق اداری: تشکیلات و وظایف وزارتخانه ها و ادارات دولتی را بحث می کند.

4) حقوق مالیه: قوانین مربوط به وضع مالیات که ماموران دولت آنرا می گیرند را

بحث می کند (دارایی)

5) حقوق جزا: چگونگی مجازات اشخاص از طرف دولت و حکومت را بحث می کند.

## حقوق بین المللی:

رابطه اشخاص در زندگی بین المللی را تنظیم می کند. (تابعیت - حقوق خارجیان -  
تعارض قوانین)

### حقوق و دولت:

در زبان حقوق دولت به دو معنی خاص و عام به کار می رود.

(الف) دولت به معنی خاص به مدیران کشور گفته می شود (قوای اجرایی)

(ب) دولت به معنی عام به حکومتی است که شامل تمام سازمان های اداری و  
قضایی و قانونگذاری است.

دولت خواه به معنی خاص یا عام دارای شخصیت حقوقی است یعنی دارای وجود  
اعتبار و صلاحیت ویژه ای جدا و مستقل است. شخصیت سازمان ها دارای دو  
شخصیت حقوق و شخصیت طبیعی هستند و شخصیت کسی دارد که خود اراده  
داشته باشد. اساسنامه دولت قانون اساسی آن کشور است که در این راستا می توان  
دولت را به سه قسم تقسیم نمائیم.

1) دولت مقید به اخلاق و مذهب (دولت اسلامی - مسیحی - کمونیسم)

2) دولت در کنار اخلاق یا مذهب در این دولت از هر جریان فلسفی شایع در میان  
مردم جداست و تنها به شکل معین و رعایت قواعد ویژه به اداره سازمان ها  
سیاسی می پردازد و ابزاری برای حکمرانان است.

3) دولت حاکم بر اخلاق: حکومت فاشیسم و سوسیالیسم ملی در آلمان می توان

نام برد.

(نقش حقوق در دولت)

- 1) ایجاد نظم و قوانین در دولت خاص و عام
- 2) استقرار نظم و عدالت در دولت و حکومت
- 3) انسجام دولت و حکومت
- 4) حاکمیت دولت به وسیله حقوق که اساسنامه نام آن را تامین می کند ایجاد می شود.

#### دلایل الزامی بودن حقوق:

- 1) کیفر متجاوزان
- 2) اجرای مستقیم قاعده: (غاصبی که ملکی را تصرف کرده به حکم دادگاه خارج می شود)
- 3) بطلان اعمال حقوقی - (سندی که در دادگاه رسمیت ندارد)
- 4) مسئولیت مدنی - (دزدی که نصف اموال را حیف و میل کرده باید آنرا پرداخت کند).

بخش پنجم

تعریف موجر و مستأجر

شرایط اجاره درست

تصرف عدوانی

چه زمانی مستأجر تصرف عدوانی کرده

بخشهای مالی قراردادی (موجر و مستأجر) (ودیعه - تضمین - قرض الحسنه

- سند تعهد آور)

سرقفلی

شرایط فتح معامله

خسارات ناشی از عدم انجام تعهد - شرایط جبران خسارت حاصله - انتضاء

(موعد)

وقوع ضرر و توجه آن به متعهدله

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

## مؤجر و مستأجر

تعریف: اجاره یعنی اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستأجر می شود. اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر مورد اجاره را عین مستأجره گویند.

### شرایط اجاره درست

1) مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است. (طبق ماده 468 قانون مدنی) (البته باید توجه داشت که چیزی را می توان اجاره داد که چند شرط داشته باشد: الف: در اثر استفاده از بین برود. (مثلاً غذا) ب) چیزی معین و مشخص باشد مثلاً خانه ای که به ارث می خواهد برسد اجاره داده نمی شود. ج) موجر قادر باشد که آن را در اختیار بگیرد.

1) لزوم کتبی بودن قرارداد که در قانون 2 و 3 ق.م از امضا موجر و مستأجر ماده 3 صراحتاً از سند سخن گفته است.

2) قرارداد باید باطی مدت در دو نسخه و به امضا موجر و مستاجر و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی گردد.

3) در تنظیم قرارداد عین مورد اجاره باید مشخص شود که عقد اجاره با سر قفلی یا بدون سر قفلی که در قرارداد عادی همین مسئله باید رعایت شود. باید توجه

داشت که مدت نداشتن قرارداد اجاره را باطل می کند طبق ماده (501)

4) گواهی دو نفر شاهد معتمد طبق ماده 2 مصوب 1376 قانون مدنی - باید توجه داشت که فقط مهر اسم طرفین طبق ماده 2 بند 5 قرارداد خارج از شمول قانون است.

تبصره: طبق ماده 174(674) قانون مجازات اسلامی مستأجر در صورت انقضای مدت و امتناع از استرداد مورد اجاره علی رغم مطالعه موجر عمل مستأجر در این حالت مصداق - استعمال مال غیر منقول به ضرر مالک و یا تصاحب منافع عین مستأجره به ضرر مالکین محسوب می شود.

#### تصرف عدوانی

تصرف عدوانی غصبی است که قانون گذار برای مباشر و مرتکب آن مجازات قائل شده ماده 690 قانون مجازات اسلامی می گوید هر کس ..... اقدام به هرگونه ..... تصرف عدوانی یا ایجاد مزاحمت یا ممانعت از حق در موارد مذکور نماید به مجازات 1 ماه تا یکسال حبس محکوم می شود و دادگاه موظف به رفع تصرف عدوانی یا رفع مزاحمت یا ممانعت از حق نماید.

ماده 310 قانون مدنی اگر کسی که مالی به عاریه و یا به ودیعه و امثال آنها در دست اوست منکر گردد از تاریخ انکار در حکم غاصب است.



## چه زمانی مستاجر تصرف عدوانی کرده

1) به مستاجر ابلاغ اظهارنامه رسمی خلعت به حداقل یک ماه قبل از انقضا مدت اجاره ابلاغ شده باشد یا پس از انقضای مدت اجاره و الا یک ماه پس از ابلاغ اظهارنامه رسمی.

تبصره طبق ماده 9 مؤجر و مستاجر در مواردی که دادگاه تخلیه ملک مورد اجاره را بلحاظ کمبود موجب عسر و جرح مستاجر بداند و معارض عسر و جرح موجر نباشد می تواند مهلتی برای مستاجر قرار بدهد.

2) هرگاه طبق ضوابط شکلی اجاره نامه موجر نتواند از مزایای قانون تخلیه سریع استفاده کند می تواند از قانون تصرف عدوانی استفاده نماید قانون تخلیه صریح همان قانون موجر و مستاجر مصوب 1362 در نظر گرفته شده.

## بخش مالی قراردادهای (موجر و مستاجر)

هدف اصلی در عقد اجاره این است که مستأجر از منافع عین مستاجر استفاده کند و موجر نیز تملیک این منافع را بگیرد. ماده 4 قانون در صورتی که موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و با سند تعهدآور و مشابه را از مستاجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره موجر موکول به استرداد بندهای وجوه مذکور به مستاجر می باشد باید توجه داشت که در هنگام قرارداد مبلغی به عنوان هزینه های آب و برق و گاز و تلفن در قرارداد ذکر شود.

الف) ودیعه: عقدی است که به موجب آن یک نفر مال خود را به دیگری می سپارد برای آنکه آن را مجاناً نگهدار مالی که امانت گذارده می شود عیناً به ودیعه گذار باید پرداخت شود.

طبق قانون 611 مدنی ودیعه عقدی جائز است یعنی عقدی است که هر یک از طرفین می تواند هر وقت بخواهد آن را بر هم بزند طبق ماده 623 مدنی منافع حاصله از ودیعه مال مالک است می توان گفت که پولی را که مستاجر در آغاز اجاره به موجر می دهد تا در صورت لزوم مثلاً اجاره های عقب افتاده را از آن کسر کند یا پول آب و برق و گاز و تلفن را که مستاجر نداده از محل آن پرداخت کند و دیعه نامند.

ب) **تضمین:** عبارت است از دادن وثیقه خواه وثیقه وجد نقد باشد. خواه جنس خواه سپردن ضامن به خود وثیقه تضمین می گویند. وثیقه در آنجا مالی که برای تضمین حسن اجرای تعهد داده می شود.

باید توجه داشت که مستاجر متعهد است که در عین مستاجره تعدی و تفریط نکند در عین مستاجره را برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده انتقال نماید ... مال الاجاره را در مواعیدی که مقرر شده بپردازد عین مستاجر را در پایان اجاره تخلیه کند و در شرط طرفین عقد اجاره اثباتاً یا یقیناً احترام بگذارد باید موارد ونحوه استفاده از تضمین یا وثیقه را دقیقاً در قرارداد مشخص کند.

ج- **قرض الحسنه:** قراردادی است که موجب آن طرفین مقدار معینی از مال خود را به طرف دیگر تملیک می کند که طرف مزبور مثل آن را از حیث مقدار و جنس و وصف رد نماید و در صورت تعدی قیمت یوم الرد را بدهد که در قرارداد باید ذکر شود آیا موجر می تواند از قرض الحسنه در عدم پرداخت آب و برق و گاز تلفن از مبلغ پرداخت نماید یا خیر.

د) سند تعهد آور: منظور از سند تعهد آور چک و سفته است (چک) اگر چک به عنوان ودیعه یا تضمین داده شود باید ذکر شود که برای مواردی خاص مصرف شود. باید توجه داشت که تاریخ آن ذکر نشود. زیرا طبق قانون چک مدت دار و تضمین جرم است در متن چک نباید کلمه امانت و امانتی نوشته شود. در متن اجاره نامه دقیقا قید طیر کند چک موردنظر در چه حالت یا چه حالتی قابل وصول است و یا حالات را چگونه و چه کسی باید احراز کند اگر تاریخ چک نوشته شده باید شخص حق نوشتن آن برای خویش در اجاره نامه تصریح کند. سفته: در مواد سفته همان شرایط مقررات در چک در قرارداد نسبت به آن باید عمل شود که موجد به خیانت بد امانت محکوم نشود.

## سرقفلی

حق کسب پیشه و تجارت است حقی است مالی که به نفع مالکیت برای مستاجر محل کسب پیشرو تجارت تحقق می یابد و قابلیت انتقال به غیره توام با منافع عین مستاجر را دارد باید توجه داشته که سرقفلی پدیده ایست ناشی از اعمال اراده آزاد طرفین عقد و اجاره و ایجاد آن به هیچ وجه جنبه قهری ندارد.

در قرارداد مالک حق دارد که سرقفلی را برای مدت اجاره انتقال به غیر دارا باشد از مدت اجاره خودش تجاوز نکند سرقفلی غیر ملک تجاری با کل است مگر اینکه محل ملک تجاری ثبت برای کار اجاره داده می شود در قرار داد ذکر شود و فلان مبلغ هم از مستاجر دریافت گشته بدون اینکه سرقفلی نوشته شود که در این صورت مشکلی ندارد.

اگر مستاجر اول حق انتقال به غیر داشته باشد نمی توان از منتقل علیه چیزی بابت واگذاری حق خود از او بگیرد و اگر گرفت وجه موخذه قابل استرداد خواهد بود مستاجر اول می تواند اماکن تجاری در مدت اجاره چنانچه حق انتقال به غیر از او سلب شده باشد می تواند با اخذ مبلغی به عنوان سرقفلی مورد اجاره را به همان شغل مندرج در اجاره نامه با رعایت شرایط اجاره نامه به دیگری انتقال دهد.

## فسخ معامله

برای جلوگیری از فسخ معامله موجر و مستاجر باید موارد زیر در قرارداد در نظر گرفته شود.

- 1- در قرار داد ذکر شود که مستاجر با سلب حق انتقال به غیر مورد اجاره را کلا یا جزءاً به هر صورت که باشد به غیر نداشته باشد.
- 2- حق فسخ اجاره شرط شود
- 3- مورد اجاره را صریحاً و دقیق باید در قرار داد ذکر کند.
- 4- در قرارداد مستاجر را به تعهدات پرداخت اجاره بها در مهلت مقرر شرط کند.
- 5- مستاجر را به تعهد در قرارداد با رعایت اصول اخلاقی و اسلامی شرط کند و شرط تخلف از آن را فسخ معامله قرار دهیم.

«عدم انجام تعهدات قراردادهای»

### الف) خسارات ناشی از عدم انجام تعهد:

تعریف خسارات: در لغت به معنی ضرر و زیان آوردن است در اصطلاح به معنی حکمی در موردی است که قصد تخلف وجود ندارد ولی قانون آن را در حکم خسارات دانسته است که در دو مفهوم به کار می‌رود.

1) خسارت به معنی زیان وارد شده

2) خسارات به معنای جبران ضرر وارده

ب) شرایط جبران خسارات حاصله:

برای آنکه متعهد بتواند مطالبه خسارات کند (1) مدت مقرر برای انجام تعهد مقتضی شده باشد. (2) ضرری مختص و متوجه شده باشد (3) علت خارجی نباشد. (4) جبران خسارات به موجب قرارداد یا عرف یا قانون لازم باشد که باید توجه داشت در تنظیم قرارداد موارد به گونه‌ای دقیق ذکر شود. %

### ج) انقضاء موعد

برای اینکه متعده بتواند از متعهد مطالبه کند باید تاریخی که در تعهد ذکر کرده به پایان رسیده باشد و زمانی که می‌توان این درخواست را نماید. (1) در عقد قرارداد موعد مشخص شده باشد (2) اگر موعد در قرارداد تنظیم نشده باشد برای انجام تعهد اطلاق عقد عرفاً اقتضاء توریث ایفا آن را می‌نماید مثلاً در عقد اجاره تعهد مستاجر که موعد مشخص شده باشد باید نقداً بابت مدت زمان اجاره به موجر

پرداخت شود (3) اختیار انجام تعهد به نظر متعده و اگذار شده باشد. (4) اختیار انجام تعهد به نظر متعهد فرار داده شده و صرفاً در عقد این امر قید شده که در این صورت مطالبه متعده هیچ گونه اثر حقوقی ندارد.

### وقوع ضرر و توجه آن به متعده:

وقوع ضرر: زمانی متعده می تواند درخواست نماید که علاوه بر عدم انجام تعهد و انقضاء موعد ضرر و زیانی متوجه وی شده باشد. در صورتی در دادگاه حکم خسارات می دهد که مدعی خسارت ثابت کند ضرر به او وارد شده است.

حدود ضرر: طبق قانون ماده 728 قانون دادرسی مدنی مدعی باید ثابت کند ضرر به او وارد شده و ضرر بلاواسطه ناشی از عدم انجام تعهد یا تأخیر یا تسلیم محکوم له بوده بنابراین حتمی و مسلم باشد مستقیم و بلاواسطه از عدم انجام تعهد یا تأخیر در اجرا حادث شده باشد.

در صورتی دادگاه حکم به خسارت می دهد که مدعی خسارت ثابت کند که ضرر به او وارد شده یعنی مالی از بین رفته باشد طبق ماده 728 آئین دادرسی مدنی ضرر ممکن است بواسطه از آئین دادرسی مالی باشد دوم تقویت منفعتی صورت گرفته باشد یعنی منفعتی که چنانچه تعهد به تعهد خود عمل می کرده حتماً نصیب متعهد له می گردید که در تنظیم قراردادها توجه به این امر لازم است.

بخش ششم

انواع ضرر

عدم اجرای تعهد ناشی از علت خارجی

علت خارجی

جبران خسارت منوط به عرف یا قانون (وجه التزام)

شرط عدم مسئولیت

فرق جزا و عدم مسئولیت

دلایل بطلان عدم مسئولیت

خسارت تاخیر و تأدیه

معاملات استقراضی (خسارات تاخیر تأدیه)

خسارت تاخیر تأدیه در معاملات حق استرداد محاسبه خسارات تاخیر تأدیه

راههای جبران خسارات ناشی از تأخیر تأدیه

تفویم خسارات

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)



## انواع ضرر

ضرری که مدعی می‌تواند بابت آن درخواست نکند بر دو نوع است: (1) از بین رفتن مال (2) تقویت منفعت.

در ماده 728 آئین دادرسی آمده ضرر ممکن است به واسطه از بین رفتن مالی باشد یا به واسطه فوت شدن منفعتی که از انجام تعهد حاصل شده است اگر ضرر بر متعد لله در اثر عدم انجام تعهد از بین رفتن مالی باشد مانند مالکی که بر ای باغ خود فردی را اجیر می‌کند که آبیاری می‌کند اگر چنین نکند خسارات بر او وارد می‌شود و عین مال از بین می‌رود قانون 231 مدنی چنین خساراتی را قابل مطالبه میداند که هر کس سبب تلف مالی شود باید مثل یا قیمت آن را بدهد و اگر سبب نقض یا عیب آن شده باشد باید از عهده نقص قیمت آن برآید. قانون مدنی ضرری که منجر به تقویت منفعت گردیده است ساکن می‌داند محاکمات مصوب 1309

ماده 37 چنین میگوید دعاوی که موضوع آن استرداد عین بوده و مدعی مطالبه اجرات المثل و یا خسارات ناشی را تزیل قیمت نماید و موضوع دعوی وجه نقدیست محکمه میزان خسارات را تعیین می‌کند.

عدم اجرای تعهد ناشی از علت خارجی نباشد.

دومین شرط جبران خسارت ناشی از عدم انجام تعهد که عدم اجرای تعهد مستند به خود متعهد بوده و ناشی از علت خارجی نباشد بنابراین متعهد در صورتی تعهد دارد که عدم اجراء مستند بر اثر یک علت خارجی باشد یعنی زمانی ادعای خسارت

می تواند بکند که تعهد بر اثر تقصیر او باشد و زمانی که نتواند علت خسارات را ثابت کند (علل خارجی مانند سیل و باران و برف باشد)

تعهد ندارد ولی اگر متعهد در موعد مقرر اقدام به انجام تعهد ننماید و بعد از آن نیز علت های خارجی مانع از انجام کار او بشود مسئول جبرانهای ناشی از عدم انجام تعهد است و علت خارجی بعداً مشمول شود باید خسارات پرداخت نماید **علت**

### خارجی (تادیه خسارت)

به استناد فورس ماژور: حادثه غیر قابل پیش بینی که متعهد قدرت دفع آن را نداشته باشد ماده 229 اگر متعهد بواسطه حادثه ای که دفع آن خارج از حیطه اقتدار اوست نتواند از عهده تعهد خود برآید محکوم به تأدیه خسارت نخواهد بود و باید این قانون دارای 2 شکل باشد: 1- غیر قابل دفع باشد 2- غیر قابل پیش بینی باشد. خارج از متعهد و قلمرو و مسئولیت او به ثابت کردن علت خارجی در تعهد باعث عدم پرداخت خسارات می شود.

### جبران خسارت منوط به قرارداد یا عرف یا قانون لازم باشد.

وجه التزام:

جهت جلوگیری از خسارات وارده بر اثر عدم اجرای تعهد ممکن است طرفین قرارداد شرطی را در ضمن عقد و یا حتی در خارج از عقد اصلی در نظر بگیرند. که طبق آن چنانچه یکی از طرفین از انجام تعهد خویش سرباز زند مبلغی را به طور مقطع به شخص زیان دیده بپردازد.

این شرط در اصطلاح وجه التزام و یا شرط جزا گویند. که موارد زیر در وجه التزام باید ذکر شود.

(1) کلیه احکام راجع به خسارات در این باره مرعی و منظور گردد.

(2) وجه التزام برای تأخیر در انجام تعهد تصریح شده باشد.

(3) وجه التزام مبلغ آن مشخص و نوشته شده باشد.

تبصره: می توان در قرارداد وجه التزام را به عنوان عدم حضور در دفترخانه مشخص کرد. یعنی ذکر نماییم که با عدم حضور در دفترخانه روزانه X ریال به عنوان تاخیر در تأدیه متعهدله پرداخت نماید. طبق ماده 36 ق م وجه التزام تا 110٪ در سال قابل پرداخت می باشد.

متعهد له زمانی می تواند از بابت عدم انجام تعهد توسط متعهد مطالبه خسارت نماید که در ضمن قرارداد طرفین تصریح به جبران خسارت شده و یا اینکه عرفاً و یا قانوناً ملزم به پرداخت خسارات مزبور باشد قانون 221 مدنی اگر کسی تعهد انجام اقدام به امری را بکند یا تعهد نماید که از انجام امری خودداری کند در صورت تخلف مسئول خسارت طرف مقابل است مشروط بر اینکه جبران خسارات تصریح شده و یا تعهد عرفاً به منزله تصریح باشد و یا بر حسب قانون موجب ضمان است قرداد های خصوصی طبق ماده 10 قانون مدنی نیست کسانی که قراردادی را متعهد نموده اند در صورتیکه مخالف قانون نباشد نافذ است و ملزم به اجرای آن است و طبق نظریه کارشناس دادگاه حکم خسارات تعیین و پرداخت می گردد. باید توجه داشت تعهد عرفاً به منزله تصریح باشد در صورتی که عرف جبران خسارات

ناشی از عدم تعهد را ضروری بداند متخلف مسئول خسارات وارده برطرف زیان دیده است. باید تخلف صریحاً در قانون مقرر شده باشد که متعهد له حق ایجاد خسارت خواهد داشت یا خیر طبق ماده 719 قانون حبران خسارات تاخیر تادیه را در صورتیکه مورد تعهد وجه نقد باشد حتی در موردی که راجع به این امر بین طرفین قرارداد نباشد مقرر کرده است.

شرط عدم مسئولیت:

شرط عدم مسئولیت آن است که متعهد به موجب قرارداد مسئولیتی را که ممکن است در اثر عدم انجام تعهد یا تاخیر یا اشتباه متوجه او گردد از خود سلب کند توضیحاً اصل آزادی قراردادها به عنوان یک اصل اساسی در حقوق مربوط به قرارداد شناخته می شود می توان سوال نمود: آیا شرط عدم مسئولیت در قرارداد صحیح است یا خیر.

طبق ماده 232 و 233 قانون مدنی شرطی که انجام آن غیر مقدور باشد. شرطی که در آن نفع و فایده نباشد و شرطی که نامشروع باشد می توان متعهد را از خسارت نفی کند شرط عدم مسئولیت هنگامی دارای اعتبار است که مخالف با نظم عمومی نباشد چنانچه چنین باشد از دایره اعتبار خارج است اگر شرط عدم مسئولیت در قرارداد شده باشد دیگر متعهد تکلیف ندارد اثبات کند عدم انجام تعهد ناشی از سببی بوده که قابل استناد به او باشد بلکه این متعهد له است که باید با استفاده از احکام مربوط به نظم عمومی و قواعد اتلاف و تسبیب ثابت کند

که عدم اجرای تعهد مبتنی بر ارتکاب جرم یا قصور عمدی یا سوء نیت متعهد بوه است و ضرر و زیان خود را از او بخواهد.

فرق شرط جزا و شرط عدم مسئولیت

شرط اجزا- شرطی است که میزان خساراتی که طرفین در صورت تخلف می‌بایستی به طرف دیگر بپردازد در قرارداد تعیین شده باشد طبق ماده 230 قانون مدنی در صورت تخلف متخلف مبلغی به عنوان خسارات تأخیر تأدیه نماید حاکم نمی‌تواند او را بیشتر و یا کمتر از آنچه ملزم شده محکوم کند بینشی که بین شرط اجزا و وجه التزام است نسبت عموم و خصوص مطلق است زیرا هر شرط جزائی وجه التزام است لکن وجه التزام ممکن است ربعی باشد که در قرارداد بین طرفین مقدار آن تعیین گردیده که نرخ آن از ربع قانون نباید تجاوز بکند و نوعی از تأمین خسارات عدم انجام تعهد باشد که میزان خسارت در قرارداد تعیین گردیده که هرگاه مبلغ تعیین شده در شرط کمتر از ضرر و زیان ناشی از عدم اجرای قرارداد باشد در این صورت تکلیف ما بین این دو دارای قاعده مهمی خواهد بود.

دلایل بطلان شرط عدم مسئولیت

آیا شرط بطلان تمام قرارداد را نیز باطل می‌کند یا اینکه به بطلان خود شرط محدود می‌شود. بطلان شرط موجب بطلان قرارداد نمی‌باشد و قرارداد به اعتبار خود باقی بوده و اعتبار آنها هیچ نوع خدش‌های نمی‌پذیرد یکی از دلایل مهم ابطال شرط مخالف نظم عمومی باشد که کل قرارداد را در بر می‌گیرد.

خسارات تأخیر تأدیه

چنانچه موضوع تعهد وجه نقد باشد و متعهد از پرداخت آن استکفاف کند متعهدله می تواند به دو صورت ادای خود را مطرح کند.

الف) اجرای اجباری تعهد هر زمانی که بخواهد می تواند اجرای اجباری متعهد را از دادگاه طلب نماید و محکمه حکم به اجرا نماید و زمانی که سرباز زند اجرای احکام اقدام به توقیف اموال منقول و غیر منقول نماید.

ماده 690 می گوید: هرگاه بعد از انقضای موعدی که برای تأدیه طلب معین شده طلب مزبور را مدیون اداء نکرد به اطلاع مدعی العموم (در جائیکه مدعی العموم نباشد با اطلاع رئیس محکمه) و رضایت این عین مال توقیف شده را به قدر طلب به قیمتی که تقویم شده داعین می دهند.

ب) خسارات تأخیر تأدیه- در موردی که موضوع تعهد وجه نقد باشد خسارات ناشی از عدم انجام تعهد مورد ندارد لکن متعدد له می تواند علاوه بر اجرای اجباری تعهد خسارات تأخیر تأدیه بخواهد.

ماده 228 می گوید! در صورتیکه موضوع تعهد تأدیه وجه نقد باشد حکم می تواند با رعایت ماده 221 مدیون را به جبران خسارات حاصله از تأخیر تأدیه دین محکوم نماید زمانی متعهد له می تواند درخواست خسارات کند که 10 خسارت خواسته اصل وجه نقد باشد. 2) در پرداخت دین تأخیر صورت گرفته باشد! (طبق ماده 752 توضیحاً که در خسارات تأخیر تأدیه نیازی به اثبات ضرر نیست صرف تأخیر در پرداخت- کفایت برای مطالبه خسارات می کند.

### معاملات استقراضی (خسارت تأخیر تأدیه)

معاملات استقراضی ارتباط مستقیم با ربح و سود پول دارند. لذا خساراتی که پرداخت می‌شود عبارت است از وجهی که بابت زیان دیر گرد تأدیه تأخیر دین از متعهد اخذ می‌شود باید توجه داشت که طبق ماده 719 که میزان خسارات تأخیر تأدیه مشخص و نرخ خسارات تأخیر تأدیه راصدی 12 در سال معین می‌کند.

### خسارات تأخیر تأدیه در معاملات حق استرداد

عقدی است که به موجب آن حدّ طرفین مبلغی را به دیگری قرض می‌دهد و در مقابل مالی را به عنوان وثیقه برای مدت معینی می‌پردازد که پس از انقضای مدت طلب خود را دریافت کرد وثیقه را رد می‌کند. به عبارتی معاملات شرطی و رهنی با حق اختیار فسخ که در ماده 33 قانون ثبت که همان بیع شرط است که می‌گوید در عقد بیع متعاملین می‌توانند شرط نمایند که هر گاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند اختیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد و همچنین می‌تواند شرط کند که هر گاه بعضی مثل ثمن را رد کرد اختیار فسخ معامله را نسبت به تمام یا بعض مبیع را داشته باشد.

طبق ماده 34 تبصره 4 خسارات تأخیر تأدیه در معاملات استرداد آورده معاملات رهنی زمان دیرکرد از تاریخ انقضای سند و در مورد رهن تصرف از زمان تخلیه و تحویل تعلق خواهد گرفت. اگر عین مبیع به تصرف متعامل داده شود خسارات تأخیر تأدیه بر آن تعلق نمی‌گیرد.

## محاسبه خسارات تأخیر تأدیه

طبق ماده 720 راجع پرداخت خسارات تأخیر تأدیه قرارداد یکی طرفین به هر عنوان از عناوین در ماده قبل شده و ابتداء مدت تأدیه خسارات مهم معین شده باشد خسارات از تاریخی که در قرارداد معین شده است حساب می شود. ابتدای مدت ذکر شده باشد خسارت از تاریخ قرارداد حساب خواهد شد. طبق ماده 721 اگر راجع به خسارات تأدیه قراردادی بین طرفین صورت گرفته خسارات در نظر گرفته می شود برای راجع به خسارات تأخیر تأدیه قراردادی شده باشد به وسیله اظهارنامه مطالبه شود خسارات تأخیر تأدیه از تاریخ ابلاغ اظهارنامه و الا از تاریخ اقامه دعوی محسوب خواهد شد. طبق ماده 34 تبصره 4 مبداء محاسبه خسارات در معاملات با حق استرداد و استغراضی زیان دیر کرد از تاریخ انقضاء مدت سند و در سایر معاملات استغراضی از تاریخ مطالبه رسمی به وسیله اظهارنامه با تقدیم دادخواست تعلق می گیرد. در مورد اسناد رسمی خسارات تأخیر دیرکرد از تاریخ ابلاغ اظهارنامه یا اجرائیه به مدیون در مورد برات و سفته که در اثر عدم پرداخت واخواست شده است زیان دیرکرد از روز واخواست محسوب می شود.

## راه های جبران خسارات ناشی از تأخیر تأدیه

الف دفع ضرر توسط شخص متضرر یعنی شخص با اتخاذ برخی اقدامات قانونی که شامل رجوع به دادگاه و داوری می تواند جبران خسارات ناشی از عدم ایفاء تعهد را تعیین نماید طبق ماده 234 مدنی شرط بر سه قسم است. شرط 1) ضعف: که در رابطه با کمیت و کیفیت معامله بحث می کند شرط نتیجه که محقق امری در خارج



شرط است 3) شرط فعل اقدام یا عدم اقدام فعلی بر یکی از متعاملین یا بر شخصی خارجی شرط شود طبق ماده 241 ممکن است در معامله شرط شود که یکی از متعاملین برای آنچه که به واسطه معامله مشغول الزمه می شود رهن یا ضامن به حد یعنی در معامله متعهد به پرداخت وجهی یا دادن مالی شود.

که می توان جهت جبران ضرر خود تا اقداماتی از قبیل خودداری از ادامه اجرای تعهدات پس گرفتن اموال به متعهد معمول شود.

ب) جبران خسارت به وسیله دوری طرفین قرارداد می توانند در ضمن معامله یا به موجب قرارداد جداگانه ای ملتزم شوند که چنانچه متعهد از انجام تعهدات خود سرباز زند موضوع را از طریق داوری حل و فصل نمایند.

طبق ماده 633 مدنی در ضمن معامله یا به موجب قرارداد در صورت بروز اختلاف بین متعاملین جهت رفع اختلاف داوری به عمل می آید.

طبق ماده 658 قانون مدنی می توان متعاملین از طریق اظهارنامه داور خود را معرفی نمایند.

طبق ماده 658 متعاملین می توانند بعد از رأی داور آن را به دادگاه برده و درخواست اجرای رأی نماید

ج) جبران خسارت از طریق دادرسی که دعوی یا برای خسارات ناشی از عدم الف) اجرای تعهد که ماده 727 (تعهد نباید وجه نقد باشد) طبق ماده 728 (تعهد انجام نشده باشد). 3- ماده 728 (ضرر به واسطه ناشی از عدم انجام تعهد یا تأخیر باشد)

می توان درخواست خسارت نمود.

ب) وجه التزام که میزان آن و تاریخ آن در قرارداد مشخص و قابل پرداخت است.  
ج- تأخیر تأدیه. طبق ماده 228 در صورتیکه موضوع تأخیر تأدیه وجه نقد باشد  
حاکم می‌تواند طبق ماده 221 مدیون را مجبور به جبران خسارات حاصله نماید.

#### تقویم خسارات

سه نقطه در تأخیر در تعهد از نظر تقویم باید رعایت شود (1) در قرارداد مقدار  
خسارات مشخص شود طبق ماده 230 اگر در ضمن در ثمن معامله شرط شده  
باشد که در صورت تخلف متخلف مبلغی به عنوان خسارت تأخیر تأدیه نماید حاکم  
نمی‌تواند آن را کم یا زیاد نماید و طبق ماده 386 اگر مال التجاره تلف با کم شود  
متصدی مسئول قیمت آن خواهد بود مگر ثابت کند که تلف یا گم شدن مربوط به  
جنس خود مال التجاره است طبق ماده 387 در مورد خسارت ناشیه از تأخیر  
تسلیم یا نقص یا خسارات بحری (آواری) مال التجاره متصدی مسئول خواهد بود.

## بخش هفتم

تعریف سند - انواع سند

سند از نظر قانون ثبت

روش جدید صدور سند مالکیت

مسئولیت کیفری در قراردادها

خسارات تاخیر تادیه در اسناد رسمی

روش محاسبه خسارات تاخیر تادیه

انجام تعهد به وسیله متعهد له در اسناد رسمی

وجه التزام در اسناد رسمی

در چه مواردی عملیات اجرایی سند رسمی توقیف می شود.

قرارداد قولنامه‌ای (انواع آن)

مقررات تنظیم اسناد رسمی

ائین تنظیم قراردادها

تعریف وکالت □ شرایط عزل وکیل

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

«سند»

تعریف:

سند عبارتست از هر نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد

انواع سند

طبق ماده 1286 سند بر دو گونه است (1) سند رسمی و عادی در قانون مدنی (2) سند رسمی از نظر قانون ثبت.

الف) سند از نظر قانون ثبت

طبق ماده 1287 قانون مدنی سند از نظر قانون ثبت بر سه گونه است (!) اسنادی که در اداره ثبت اسناد املاک ثبت شده است (2) اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده.

(3) اسنادی که در نزد سایر مأمورین رسمی تنظیم شده باشند مانند شناسنامه.

سند عادی

طبق ماده 1293 قانون مدنی غیر از اسناد مذکور در ماده 1287 سایر اسناد عادی است ماده 1283 می‌گوید هرگاه سند به وسیله یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد تهیه لیکن مأمور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته باشد و رعایت تزئینات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد در صورتی که دارای امضا و یا مهر طرف باشد عادی است.

سند رسمی از نظر قانون ثبت

طبق قانون 1287 بعضی از اسناد سند رسمی محسوب می‌شوند ولی از نظر قانون ثبت رسمی نمی‌باشند مانند شناسنامه قانون می‌گوید سندی ثبتی است که بدون حکم در دادگاه قابل اجراء است و اگر اختلافی باشد در اداره و شورای عالی نسبت به آن رسیدگی می‌شود ماده 70 قانون ثبت می‌گوید سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است که منظور از ثبت سند در دفاتر رسمی است.

روش جدید صدور سند مالکیت

الف) تفکیک: در صورتی که ملکی به قطعات کوچکتر تقسیم شود مطابق ماده 106 قانون ثبت املاک برای هر قطعه‌ای مزوز یک شماره فرعی تعیین و سند مالکیت مستقل صادر می‌شود.

ب) تجمیع حدود: هرگاه شخصی دو یا چند قطعه از املاک خود را به صورت یک واحد در آورد و یا تسلیم اسناد مالکیت آنها درخواست صدور سند مالکیت جدیدی بر کل می‌نماید اداره ثبت سند مالکیت جدیدی برای مجموع (به عنوان یک واحد) صادر می‌نماید یا مشروط بر اینکه موجب تطبیع حق دیگری نشود.

ج- تبدیل اسناد مالکیت مشاعی! در صورتی که یک نفر با خرید سهام ملک مشاع مالک شش دانگ آن شود می‌تواند با تسلیم اسناد مالکیت مشاعی درخواست صدور اسناد مالکیت جدید برای شش دانگ نماید طبق ماده 110 تبدیل اسناد مالکیت مشاعی متعهد به شرط اینکه انتقال گیرنده مالک شش دانگ شده باشد

اشکالی ندارد!

د) در صورت افراز ملک مشاع نیز برای قطعه معزوزی شماره‌ای منظور و سند مالکیت جدید صادر می‌شود در این جهت تنظیم ملک مشاع حکم تفکیک را دارد و مشمول ماده 106 آئین نامه اجرایی قانون ثبت املاک می‌باشد.

مسئولیت کیفری در قراردادها

طبق ماده 100 قانون ثبت 7 نوع تخلف را جرم از مصادیق جعل در اسناد رسمی می‌داند.

1- اسناد مجعوله را ثبت کند.

2- سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.

3- سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند.

4- تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا موخر در دفتر ثبت کند.

5- تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفتر را بکشد یا ثبت سندی را از اعتبار و استفاد بیندازد.

6- سندی که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت کند.

خسارات تأخیر تأدیه در اسناد رسمی

چنانچه موضوع اجراییه وجه نقد باشد طبق تبصره 4 و ماده 34 قانون ثبت و

اجرای ثبت به تقاضای بستانکار علاوه بر اصل طلب خسارات تأخیر و تأدیه را هم

مأخذ صدی دوازده اصل طلب در سال محاسبه و از متعهد (بدهکار) وصول وجه معتدله (بستانکار) ایصال می نماید. وصول خسارات تأخیر تأدیه در صورتی مجاز است که وجه التزامی تعیین نشده باشد و در صورت تعیین وجه التزام نیز بیش از صدی دوازده اصل طلب در سال وصول نیست اما اگر مبلغ وجه التزام یا مقرر بین طرفین کمتر در صدی دوازده باشد همان مبلغ وصول خواهد شد.

### «روش محاسبه خسارات تأخیر تأدیه»

الف) در مورد معاملات با حق استرداد و معاملات رهنی خسارات تأخیر تأدیه یا زیان دیرکرد از تاریخ انقضای مدت مذکور در سند محاسبه می شود.  
ب) در معاملات استقراضی موجد که تعلق زیان دیرکرد در سند ذکر نشده باشد و همچنین دیون عند المطالبه از تاریخ تقدیم دادخواست و یا ابلاغ اظهارنامه و یا برگ اجراییه خسارات تأخیر تأدیه محسوب می شود!

انجام تعهد به وسیله متعهدله در اسناد رسمی  
اگر موضوع اجراییه انجام تعهد از قبیل تعمیر ساختمان یا تکمیل ساختمان باشد در صورتی که متعهد پس از ابلاغ اجراییه اقدام به انجام تعهد نکند در اداره ثبت او را ملزم خواهد کرده که به تعهدله هزینه انجام امور را پرداخت کند متعهد حق دارد که با اطلاع اداره ثبت یا معامله را فسخ با هزینه خود امور را انجام دهد البته با نظر کارشناس. اگر مورد اجراییه انجام تعهد جدید باشد متحده پس از ابلاغ اجراییه

اقدام به انجام آن ننماید یا اداره ثبت متعهد به الزام به انجام تعهد یا پرداخت هزینه لام برای انجام می شود متعهد له حق دارد کلیه هزینه ها را از متعهد اجرای ثبت مطالبه و دریافت نماید.

وجه التزام در اسناد رسمی

در بعضی از اسناد برای تخلف از انجام تعهد در موقع مقرر وجه التزام مقرر می شود که این وجه التزام دو نوع است

الف) وجه التزام تأخیر انجام تعهد مثلاً در سند رسمی تصریح شود که اگر متعهد در انجام تعهد تأخیر نماید یا فلان مبلغ پرداخت شود در این صورت متعهد له می تواند درخواست وجه التزام نماید طبق ماده 39 ثبت هرگاه سند برای تأخیر انجام تعهد وجه التزام معین شده باشد مطالبه وجه التزام مانع مطالبه اجراء تعهد نمی باشد!

ب) وجه التزام عدم انجام تعهد: بدین نحو که در اسناد رسمی قید شود. هرگاه متعهد به تعهد خود عمل نکند و آن را انجام نداد فلان مبلغ به متعهد له بپردازد در این صورت متعهد له نمی تواند هر دو را مطالبه نماید بلکه باید انجام تعهد را بخواهد و یا وجه التزام را طبق ماده 39 تصریح می کند. ولی اگر وجه التزام برای عدم انجام تعهد مقرر شده باشد متعهد له فقط می تواند بیک از آن دو را مطالبه کند.

درچه موارد عملیات اجرایی سند رسمی توقیف می شود.



الف) در صورتی که نسبت به سند رسمی مورد اجرا ادعاء جعل شده و شخصی معینی به عنوان جاعل معرفی شده باشد و بازپرس قرار مجرمیت او را به اتهام جعل صادر نموده باشد: طبق ماده 99 قانون ثبت: دادستان باید شرحی به اداره ثبت مربوطه بنویسد که از دامه‌ی عملیات اجرایی تا صدور حکم قطعی خودداری نماید قانون 99 ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی‌کند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی العموم موافقت کرده باشد.

ب) در صورتی که از دستور اجراء سند به دادگاه حقوقی شکایت شده و دادگاه توقیف عملیات اجرایی را صادر نموده باشد طبق ماده 5 قانون مصوب 1322 دادگاه بعد از گرفتن تأمین به درخواست مدعی قرارداد توقیف عملیات اجرایی را می‌دهد و این زمانی است که موارد زیر مورد صحت قرار گرفته باشد. 1) دادگاه دلایل شکایت را قوی بداند. 2) در صورتی که در اجراء سند ضرر جبران ناپذیر باشد. 3) در صورت حکم بر ابطال اجراییه ماده 4 قانون اصلاح اقامه دعوی مانع از جریان عملیات اجرایی نیست در صورتی که دادگاه حکم به بطلان دستور اجراء داده و یا قراری دایر بر توقیف عملیات اجرایی بدهد در مواردی که دادگاه حکم بر ابطال اجراییه صادر نماید اداره ثبت باید عملیات اجرایی را متوقف سازد.

## قرارداد قولنامه‌ای

بعضی از کارشناسان قضائی قرارداد قولنامه‌ای را لازم الوفا نمی‌دانند و طی بخش نامه 1/6059 فیش ماده قولنامه چنین گفته‌اند که آنچه صرفاً قولنامه است و ترتیب مقرر در آن ضمن عقد لازم انجام نگرفته و تعهد نشده اعتبار قانونی و شرعی ندارد و دادگاه نمی‌تواند طرفین را الزام به وفاء نمایند ولی بعضی معتقد هستند که چنانچه ثبت در دفاتر اسناد قرار گیرد و اقرار به طرفین یا اخذ وجه یا تعهد صاحب ملک به انجام معامله نسبت به آن با سند رسمی و پرداخت وجه التزام در صورت تخلف قابل استناد است.

طبق ماده 1275 قانون مدنی: هرکس احترام به حقی برای غیر کند ملزم به اقرار خود خواهد بود.

### انواع قولنامه

الف) ممکن است قولنامه فقط به امضاء یکی از طرفین رسیده باشد مثلاً تعهد کند منزل خودش را دارای پلاک شماره به مبلغ X ریال بفروشد یا قولنامه مشمول ماده 10 قانون مدنی نیست و تعهد لازم الوفاء نیست.

ب) ممکن است در قولنامه فقط مساله‌ی خرید و فروش یا معامله غیر منقول که قانوناً با سند رسمی توافق شده درج شده باشد مثلاً قولنامه حکایت از وقوع عقد بیع یا صلح تعیین و ثمن و سایر شرایط نماید و دارای امضاء طرفین باشد و جزء این امر مطلب دیگری در آن گنجانیده شده باشد که طبق ماده 48 قانون ثبت مراجع رسمی ترتیب اثر نمی‌دهند.

ج) ممکن است قولنامه فقط مشعر بر قراردادی بین طرفین باشد که یک طرف به موجب آن قرارداد متعهد شود که مال غیر خود را به فلان مبلغ که قسمتی از آن را حین تنظیم قرارداد باید بپردازد انتقال دهد و طرف دیگر هم آن را می‌پذیرد و هر دو آن را امضاء می‌نمایند چنین قولنامه ای یک قرارداد است و چون دلالت به وقوع معامله ندارد از شمول ماده 48 قانون ثبت خارج و طبق ماده 10 مدنی الزام آور است.

و حکم بر الزام خواننده به انجام تعهد و اجراء قرارداد صادر می‌نماید اگر وجه التزام نوشته شود و دادگاه فقط متعهد له را به پرداخت وجه التزام رأی می‌دهد ممکن است عبارت قولنامه طوری نوشته شود در صورت تخلف علاوه بر الزام به انجام معامله وجه التزام را هم بپردازد در این صورت دادگاه می‌تواند در صورت تقاضای خواهان حکم بر الزام معامله رسمی و پرداخت وجه التزام صادر نماید و اگر وجه التزام نوشته شده باشد طبق قانون 10 مدنی حکم بر الزام خواننده به انجام معامله رسمی و اجراء تعهد صادر خواهد کرد.

مقررات تنظیم اسناد رسمی

1) تنظیم اسناد در اوراق مخصوص: طبق ماده 18 قانون ثبت تمام اسناد رسمی

باید در اوراق مخصوص ثبت و اسناد و املاک کشور تهیه شود.

2) نسخه‌های سند طبق ماده 21 در صورت تقاضای متعاملین اصول اسناد باید به

تعداد آنان به اضافه یک نسخه تنظیم درد و نسخه اضافی در دفترخانه باقی

بماند.

- 3) تنظیم اسناد به زبان فارسی برابر قانون اصل 15 قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مطالبات و متون رسمی باید به زبان رسمی نوشته شود.
- 4) امضاء و مهر شماره و تاریخ سند طبق ماده 55 و 29 ماده به تاریخ ثبت سند روی هر سندی باید نوشته شود.
- 5) ثبت تمام مندرجات سند طبق ماده 56 و ماده 29 دفاتر اسناد رسمی مندرجات را حرف به حرف از اول تا آخر در حاشیه و سحل و ظهر نوشته شود.
- 6) تصدیق ثبت با اصل سند طبق ماده 87 و ماده 19 که طرفین معامله یا وکالتاً باید ثبت سند را ملاحظه نمایند.
- 7) رضایت متعاملین یا متعهد طبق ماده 65 و 19 با امضاء ثبت سند پس از قرائت توسط طرفین رضایت آنان مشخص شود.
- 8) امضاء شهود و معرفی قانون ماده 87 شهود و معرفی مواد 50 و 63 باید دفتر سردفتر را امضاء نمایند.
- 9) فسخ سند یا انجام تعهد چنانچه معامله فسخ شود و یا متعهد تعهد خود را انجام ندهد یا حاضر نشود طبق ماده 69 قانون ثبت مرجع ثبت با رویت قبض صندوق حاکی از ودیعه گذاردن مورد معامله و تأمین حقوق طرف مقابل مراتب را در دفترچه قید می‌گردد.

## آئین تنظیم قرارداد

### الف) عنوان قرارداد

نام واسمی است که طرفین برای قرارداد خود انتخاب می کنند! مانند قرارداد فروش - قرارداد بیع - قولنامه - مبیعه نامه رسمی رهن و اجاره.

### ب) عقود معین باشد.

عقودی که قانونگذار برای آنها اسم و عنوان خاص در نظر گرفته و شرایط آثار خاص قانونی قائل شده است. بیع - معاوضه - مبیعه - جاعله - عاریه

### ج) تأثیر عنوان قرارداد در نوع آن

اگر درصد قرارداد خود عنوان هبه قرار دادیم اما عملکردمان نشان داد که قصدمان بیع بوده ناچار باید احکام مبیع را در مورد قرارداد اجرا کنیم.

### د) استفاده از عناوین کلی در قراردادها

اگر در شرایط قراردادی تردید یا ابهام دارید عنوان مطلق قرارداد را بدون صفت خاص برای آن برگزینید تا عنوان باعث بروز اشکال نشود و متن قرارداد تکلیف روابط طرفین را روشن کند.

### ه) توصیف طرف قرارداد

پس از حصول اطمینان در مورد مشخصات اطراف قرارداد باید آنها را به طور جامع و مانع و به نحوی که دافع شبهات باشد در قرارداد توصیف کنیم.

### ذ) موضوع قرارداد

- 1- قراردادی قابل اجرا است که مال یا عمل موضوع آن دارای اوصافی باشد مثلاً مال موضوع قرارداد باید در موقع عقد قرارداد موجر باشد قابلیت انتقال داشته باشد معلوم معینی باشد قابل تسلیم و تسلیم باشد.
- 2- موجود بودن عین معین باشد باید در موقع قرارداد موجود باشد وگرنه عقد و قرارداد باطل است.
- 3- قرارداد مالیّ داشته باشد یعنی قابلیت اقتصادی را داشته باشد.
- 4- آن چیزی را به کسی انتقال می توان داد که اختیار لازم جهت این اقدام را داشته باشد یعنی یا مالک باشد یا قائم مقام مالک.
- 5- در موضوع قرارداد یعنی انجام دادن کاری باید شرایط آتی را داشته باشد.
- 6- مقدور بودن کار موضوع قرارداد باید انجام شدنی باشد معیار آن عرف و عادت است.
- 7- مشروع باشد یعنی بر خلاف نظم عمومی و اخلاق حسنه و مقررات و قوانین جاریه کشور نباید باشد.
- 8- دارا بودن منفعت عقلانی! این شرط در انجام کار نظیر شرط مالیت داشتن در انتقال مال است یعنی وجود منفعت عقلانی باشد.

«وکالت»

وکالت: عقدی است که بموجب آن یکی از طرفین طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود می نماید وکالت عقد جایز است.

شرایط عزل وکیل

(1) به عزل:

(2) به استعفای وکیل

(3) جنون وکیل یا موکل

تبصره: موکل (وکالت) می تواند هر وقت بخواهد وکیل را عزل کند مگر اینکه وکالت وکیل با عدم عزل در ضمن عقد لازمی شرط شده باشد. تمام اموری که وکیل قبل از رسیدن خبر عزل به او در حدود وکالت خود بنماید. نسبت بموکل نافذ است.

بخش هشتم

کلیاتی که در قراردادها باید مورد نظر قرار گیرند

شرایط و توضیحات در قراردادها

خسارت ناشی از عدم انجام تعهد

فورس ماژور

نحوه جبران خسارات (اموری که در قرارداد باید به آن توجه کرد)

نحوه تنظیم تضمین ها و انواع آن

روش حل اختلاف (داوری)

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)



کلیاتی که باید در قرارداد مورد نظر باشد

(الف) باید دقت شود که اصطلاحات و الفاظ مربوط به هر کار یا واحد های مربوطه به هر حیس در قرارداد درست و به جا به کار رود.

(ب) به هیچ وجه نباید روشنی و وضوح مطلب فدای اختصار و زیبایی کلام شود. دقیقاً حقوق دیگران باید روشن شود.

(ج) در موضوع قرارداد باید حتی المقدور کلیات حالات و فروض مختلفی را که ممکن است باعث تغییر موضوع قرارداد شود پیش بینی و تصریح شود.

(د) از به کار گرفتن کلمات و عباراتی با مفاهیم مبهم و غیر دقیق یا احاطه موضوع به امور مجهول باید خودداری کرد.

### شرط و توضیحات در قرارداد:

1- در قرارداد شرط خلاف مقتضای عقد نوشته شود! مثلاً در عقد فروش ماشین

شرط شود که خریدار و ورثه اش حق استفاده از اتومبیل موضوع قرار داده را ندارد.

2- در قرارداد شرط مجهول نوشته شود مثلاً به موجب شرط طرفین عقد پرداخت

وجه موضوع قرارداد را به بازگشت فلان آقا از ایتالیا باشد.

3- در شرط صفت یعنی شرط راجع به کمیت و کیفیت مورد قرارداد و معامله ذکر

شود.

4- طرفین در ضمن قرارداد شرط کنند که با عقد قرارداد واقعه‌ای در خارج از

قرارداد تحقیق یابد شرایط نتیجه آنست که تحقق امری در خارج شرط شود.

مثلاً ذکر شود که کارگر با تأسیس کارگاه در آن شریک می‌شود که اگر تحقیق ایجاد کارگاه نشود و شریک بودن آن منفی است باید توجه شود که اگر کسی شرط نتیجه به نفع او شده از این معنی آگاه نباشد حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

5- شرط فعل اقدام یا عدم اقدام به فعلی بر یکی از متعاملین یا بد شخصی خارجی شرط شود مثلاً شرط شود که اتومبیل مشروط له را تعمیر کند یا از سفر فلان شهر خودداری نماید.

6- در قرارداد قسمت مشروط و توضیحات کلیات جزئیات دقیقی که در قسمت‌های دیگر قرارداد بیان نشده گفته شود و کلیه ابهامات احتمالی مرتفع گردد.

7- در موضوع قرارداد انجام آن به وسیله شخصی متعهد مورد نظر باشد باید در قرارداد تصریح و حتی عدم امکان انجام و به وسیله شخصی دیگر تاکید شود.

8- تحویل و یا تسلیم یا تادیه در مورد چگونگی در قرارداد کاملاً مشخص و روشن شود در تعهد باید محل وقوع عقد کاملاً مشخص گردد.

9- هزینه انجام تعهد در قرارداد مشخص شود به عهده کیست (مثلاً: تأخیر در تحویل هر محموله کلیه جریمه‌ها و خساراتی خواهد بود که این قرارداد برای تأخیر در تحویل کل موضوع قرارداد پیش بینی شده است).

#### د) خسارات ناشی از عدم انجام تعهد

1- مدت معنی برای انجام تعهد تنظیم شده باشد.

2- لزوم جبران خسارات در قرارداد تصریح شده باشد.

3- عدم ایفاء تعهد به علت تحقق (فورس ماژور نباشد).

### «فورس ماژور»

راه حلهایی که در قرارداد برای حالات فورس ماژور می‌توان در نظر گرفت (1) (1) تمدید خود به خود مدت تا زمانیکه قوه قاهره باقیست (مثلاً در صورت تحقق قوه قاهره طرفین مکلف به ایفاء تعهدات خود می‌شوند.

3) تعلیق موقت اجرای تعهدات: در صورت تحقق فورس ماژور اجرای تعهدات طرفین به مدت ..... ما به حالت تعلیق در می‌آید و پس از انقضای این قرارداد ملزم خواهد شد که پس از انقضای این مدت فورس ماژور باقی بود طرف اول یا دوم حق فسخ دارد.

3) انفساخ قرارداد: تحقق فورس ماژور در صورت تحقق فورس ماژور این قرارداد به خودی خود فسخ خواهد شد. نحوه جبران خسارت (اموری که در قرارداد باید به آن توجه کرد).

### نحوه جبران خسارت (اموری که در قرارداد باید به آن توجه کرد)

وقتی متعهد له از تعهدش خودداری می‌کند دو مسئله مطرح می‌گردد (1) مسئله انجام اصل تعهد (2) موضوع جبران خسارات وارده ناشی از عدم انجام یا تأخیر در ایفاء تعهد انجام تعهد به نحوه و مشخصات و شرایط خواهد بود که در قرارداد پیشین بینی شده و طرفین به کمیت و کیفیت آن آگاه باشند در قرارداد تصریح شود بابت هر روز تأخیر در انجام موضوع قرارداد یا تأخیر در تحویل مبلغی پرداخت شود.

2) مشخص شود که تا زمان عدم پرداخت این بند ادامه پیدا می کند حتی مبلغ پرداختی از کل مبلغ قرارداد بالا بزند 3) مبلغ معینی بابت خسارات به متعهد له پرداخت می شود بر حسب مورد این پرداخت می تواند بدل انجام تعهد باشد یا نباشد مثلاً در اجرای قرارداد امتناع کند مکلف است مبلغ فلان بابت خسارات مقطوعاً به طرف اول پرداخت کند.

1) می توان برای دیر پرداختن وجه خسارات تأخیر تأدیه مبلغ یا درصدی را در نظر گرفت. 5) اگر در قرارداد اقساط باشد آن مشروط نشود می توان شرط کرد که در صورت تأخیر در پرداخت هر قسط مابقی اقساط حال شود.

«نحوه تنظیم تضمین ها و انواع آن»  
وقتی قرارداد منعقد می شود که موضوع آن انجام کاری یا ساختن چیزی باشد برای متعهد له این تردید وجود دارد که ممکن است متعهد له به قول خود وفا نکند که در انجام تعهد تأخیر روا دارد لذا مواردی باید در قرارداد بعنوان ضمانت مورد نظر قرار گیرد.

الف) تضمین پیش پرداخت: معمولاً ضمن امضاء قرارداد اصولاً مبلغی به عنوان پیش پرداخت به متعهد یا فروشنده پرداخت می شود که طبعاً طبق قرارداد باید این مبلغ برای اجرای قرارداد هزینه شود. این تضمین ممکن است ضمانتنامه بانکی چک یا سفته باشد. (ضمانتنامه بانکی. سندی است که به موجب آن بانک در مقابل ذنیفیع ضمانتنامه متعهد می شود به محض و به صرف اعلام او (متعهد له) مبلغ ضمانتنامه را به وی بپردازد.

چک تضمینی! معمولاً بدون تاریخ گرفته می‌شود چون تاریخ گردد فاقد جنبه کیفری می‌باشد بهترین تضمین بعد از پیش پرداخت از متعهد ضمانتنامه بانکی است.

ب) تضمین حسن انجام کار این ضمانتنامه ممکن است به صورت ضمانتنامه بانکی چک سفته یا وجه نقد باشد که برای خسارات اتفاقی برای کار در نظر گرفته می‌شود.

ج) تضمین نگهداری تعمیر و نگهداری و رفع اشکالات احتمالی ساختمان موضوع قرارداد به مدت یکسال پس از تحویل موقت به عهده طرف دوم است که مدت 24 ساعت نفر اول با ابلاغ نفر دوم باید اقدام به تعمیر و نگهداری نماید.

روش حل اختلاف (داوری)

1- شرط داوری به حق صلح و سازش است: ممکن است طرفین به داور یا داوران علاوه بر حق داوری حق صلح و سازش هم به جنبه که داوران حق دارند برای خاتمه دادن به اختلافات برخی از حقوق هر یک از طرفین را به طرف مقابل صلح کنند طرفین داوران حق صلح و سازش نیز تغضیض گردد. کردند. رای داور که با حق صلح و سازش صادر شده باشد همانند گزارش اصطلاحی دادگاهها یا صلحنامه رسمی اجرا شود. اگر داور انتخاب نشود چنین نوشته می‌شود که هر اختلافی که در تغییر یا اجرای این قرارداد حادث شود از طریق داوری حل و فصل خواهد شد. هرگاه در تفسیر یا اجرای این قرارداد اختلافی

بروز کند موضوع با داوری آقا ... به نشانی به عنوان داور مرضی الطرفین حل و فصل خواهد شد رأی ایشان برای طرفین قطعی و لازم الاتباع و لازم الاجراست. داور منتخب با امضاء ذیل این قرارداد قبولی داوری را اعلام می دارد.

بخش نهم

نمونه قراردادها

قرارداد ساخت و مشارکت

قرارداد کار موقت

اجاره نامه (ویژه محلهای مسکونی)

قرارداد خرید ساختمان نیمه ساخت

مشارکت در ساخت نما

اجاره نامه ویژه کسب و تجارت

قرارداد اقاله

## قرارداد ساخت و مشارکت

یکی از مسائلی که در پانزده سال اخیر - یعنی بعد از تصویب قانون زمین شهری - مطرح شده است، مسأله «ساخت و مشارکت» است. افرادی که زمینی دارند اما فاقد سرمایه هستند با کسانی که پول دارند و زمین ندارند شریک گردیده و در زمین مورد بحث احداث بنا می نمایند و بدین ترتیب در عرصه و اعیان شریک می شوند. چون این گونه موارد بسیار مبتلی به است نمونه ای از این قراردادها را به

دست می دهیم.

## قرارداد

ماده 1- نظر به اینکه، آقای... فرزند... به شناسنامه شماره... صادره از... ساکن... (که از این پس اول نامیده خواهد شد). مالک پلاک فرعی... از اصلی... اراضی... بخش... واقع در... است و قصد احداث بنا در پلاک مذکور را دارد و نظر به اینکه آقای... فرزند... به شناسنامه شماره... صادره از... ساکن... (که از این پس طرف دوم نامیده خواهد شد) امکانات مالی لازم را جهت احداث بنا در رقبه موصوفه دارد، به منظور احداث بنا در پلاک مذکور و شرکت در عرصه و اعیان پلاک مزبور این قرارداد بین طرفین منعقد شد.

ماده 2- ارزش عرصه در تاریخ عقد قرارداد معادل... ریال (... تومان) برآورد شده و مورد قبول طرفین است.

ماده 3- مقرر شد طرف دوم بنائی با مشخصات و طبق نقشه‌ای که پیوست این قرارداد و جزء لاینفک آنست و به امضاء طرفین رسیده، در پلاک موصوف احداث کند.

تبصره 1- طرف دوم مکلف است بنا را دقیقاً بر مبنای پروانه شهرداری و نقشه‌های مصوب احداث نماید.

تبصره 2- شرف دوم مکلف است کلیه ضوابط و قوانین مربوط به عملیات ساختمانی و اصول ایمنی را رعایت کند و طرف اول در این خصوص مسئولیتی ندارد.

ماده 4- طرف دوم مکلف است فتوکپی کلیه اسناد هزینه را- اعم از اسناد خرید اجناس یا دستمزدها- امضاء کرده در پایان هر هفته در اختیار طرف اول قرار دهد.



همچنین مکلف است صورتحسابی در دو نسخه ترتیب دهد و در پایان هر هفته نسخه ثانی صورتحساب را امضاء کرده در اختیار طرف اول بگذارد. مدارک و صورتحسابهای مذکور ملاک محاسبات و روابط مالی طرفین خواهد بود.

ماده 5- پس از آنکه هزینه‌های انجام شده از جانب طرف دوم- طبق مدارک ماده 4 به ارزش عرصه (طبق ماده 2) بالغ شد مابقی هزینه ساختمان تا اتمام بنا بالمنافسه پرداخت خواهد شد. به این منظور طرفین حساب جاری مشترکی در بانک ... افتتاح کرده‌اند که برداشت از آن بادو امضاء انجام می‌شود. طرفین مکلفند کلیه وجوهی را که برای مصرف در ساختمان لازم است به این حساب واریز کنند و کلیه پرداختها را نیز از این حساب انجام دهند.

ماده 6- طرف دوم مکلف است بنا را بر مبنای زمان بندی شده‌ای که به عنوان ضمیمه شماره 2 این قرارداد به امضاء طرفین رسیده احداث کند.

ماده 7- پس از اتمام بانو طرف اول مکلف است نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال سه دانگ مشاع از ملک (اعم از عرصه و اعیان) به طرف دوم اقدام کند.

تبصره 1- کلیه هزینه‌های لازم برای تنظیم سند رسمی انتقال (اعم از مالیاتها و عوارض و جرائم و هزینه تفکیک و غیره) بالمنافسه پرداخت خواهد شد.

تبصره 2- انتقال رسمی ظرف هفتاد و پنج روز از تاریخ صدور گواهی پایان ساختمان باید انجام شود.



شده باشد. طرف اول وکالت بلاعزلی جهت تهیه مقدمات تنظیم سند انتقال رسمی و انتقال قدر السهم خویش به خود به طرف دوم بدهد.

[www.kandoocn.com](http://www.kandoocn.com)

[www.kandoocn.com](http://www.kandoocn.com)

[www.kandoocn.com](http://www.kandoocn.com)

[www.kandoocn.com](http://www.kandoocn.com)

### «قرارداد کار موقت»

بر اساس مفاد ماده دوم قانون کار جمهوری اسلامی ایران، این قرارداد کار بین شرکت (سهامی خاص) که در این قرارداد به اختصار «کارفرما» نامیده می‌شود. و آقای/ خانم:.....فرزند.....دارای شناسنامه شماره ..... صادره از ..... ساکن.....

که از این پس «کارگر» نامیده می‌شود منعقد می‌گردد.

تبصره: این قرارداد جهت کار موقت با توجه به بند (و) از ماده 10 قانون کار بین طرفین تنظیم گردیده است.

1) مدت قرارداد: مدت این قرارداد ..... ماه است که شروع آن از تاریخ ..... و پایان آن تاریخ ..... می‌باشد و محل انجام کار، واقع در دفتر مرکزی شرکت به نشانی ..... می‌باشد.

تبصره: 3/1 ماه از ابتدای مدت این قرارداد جنبه آزمایشی دارد و در حین و پایان مدت مذکور چنانچه نحوه خدمت کارگر فوق الذکر مورد تأیید کارفرما نباشد طبق مقررات قانون کار به این قرارداد خاتمه داده خواهد شد.

2) موضوع قرارداد: انجام خدمت در قسمت ..... شرکت می‌باشد و آقای/ خانم ..... متعهد است که وظایف محوله را با رعایت مقررات و طبق شرح وظایف ابلاغ شده به ایشان انجام دهد.

3) ساعات کار: ساعات کار شرکت معادل 44 ساعت کار در هفته می باشد و در صورت انجام کار اضافی، طبق مقررات قانون کار مزایای اضافه کار به کارگر پرداخت خواهد شد.

4) حق السعی:

4-1) حقوق ماهانه: .....ریال

4-2) حق جذب ماهانه: .....ریال

4-3) خواربار و مسکن: .....ریال

4-4) کمک عائله مندی: .....ریال

4-5) سایر مزایا: .....ریال

تبصره: مالیات بر حقوق و مزایا و کسورات مربوط به حق بیمه تأمین اجتماعی و سایر کسورات قانونی از دریافتی ماهانه کارگر کسر و خالص پرداختی از طرف کارفرما به نامبرده پرداخت خواهد شد.

5) خانم/ آقای ..... طی مدتی که برای شرکت کار می کنند حق استفاده

از تعطیلات رسمی و مرخصی استحقاقی سالیانه را بر اساس مقررات قانون کار دارا خواهند بود.

6) این قرارداد پس از پایان خدمت از سوی هر یک از طرفین قابل فسخ خواهد بود

ولی در حین اجرای آن نیز با توافق طرفین و پرداخت حق سنوات معادل یک

ماه آخرین حقوق و مزایای دریافتی در ازاء هر سال خدمت می توان این قرارداد

را فسخ کرد. مشروط بر اینکه این تصمیم یک ماه قبل به طرف مقابل اعلام

شده باشد. در صورت پایان یافتن مدت قرارداد نیز شرکت موظف است پاداش پایان خدمت را معادل یک ماه آخرین حقوق دریافتی به ازاء هر سال کار به کارگر بپردازد.

7) خانم/ آقای... با درافت مبالغ مذکور هرگونه ادعای بعدی در مورد دریافت مزایای پایان قرارداد کار را از خود سلب می نماید.

8) اختلافات ناشی از اجرای این قرارداد، بدو از طریق سازش بین طرفین حل و فصل و در صورت عدم سازش در مراجع حل اختلاف مذکور در قانون کار حل و فصل خواهد شد.

9) بقیه مواردی که در این قرارداد پیش بینی نشده باشد بر اساس قانون کار و سایر قوانین و مقررات مربوطه خواهد بود.

این قرارداد در 9 بند و 3 تبصره در تاریخ.....تنظیم و به امضاء طرفین رسید.

امضاء کارگر

امضاء کارفرما

اجاره نامه (ویژه محل‌های مسکونی)

موجر: خانم/ آقای..... فرزند..... به شناسنامه شماره..... به

نشانی..... شرکت..... ثبت شده به شماره..... به

نشانی..... با مدیریت..... به موجب روزنامه رسمی

شماره..... مورخ.....

وکیل موجر خانم/ آقای..... که با اختیار حاصله از وکالتنامه

شماره..... مورخ..... تنظیمی در دفترخانه..... این اجاره نامه را امضاء

کرده است.

مستأجر: خانم/ آقای..... فرزند..... به شناسنامه شماره..... به

نشانی.....

وکیل مستأجر خانم/ آقای..... که با اختیار حاصله از وکالتنامه

شماره..... مورخ..... تنظیمی در دفترخانه..... این اجاره نامه را

امضاء کرده است.

مورد اجاره: تمامی ششدانگ یک دستگاه آپارتمان/ یک باب ساختمان واقع در شهر

..... خیابان..... کوچه..... شماره..... که مشخصات ثبتی به

آن شرح آتی است:

پلاک ثبتی اصلی..... پلاک ثبتی فرعی..... منطقه ثبتی

..... مساحت..... سایر مشخصات..... و تجهیزات و منضمات

آن به قرار ذیل است:

1- وسائل گرمایش و سرمایش: شوفاژ-کولر- فن کویل- تهویه مطبوع مرکزی-

پکیج حرارتی و برودتی- بخاری- شومینه- سایر ....

2- برق- آب- گاز- تلفن (به شماره.....)

3- استخر- جکوزی- سونا

4- لوستر- وسائل چوبی غیر منسوب (مثل میز و صندلی و گنجه)- با ذکر تعداد

نوشته شود....

5- پارکینگ و انباری (با قید مشخصات دقیق نوشته شود)

6- سایر موارد.....

مدت اجاره:.....سال/ ماه شمسی که آغاز آن .....می‌باشد.

مبلغ اجاره: برای تمام مدت .....ریال معادل.....تومان است که:

(1) مبلغ .....ریال آن در اول هر ماه در قبال اخذ رسید به موجر پرداخت

خواهد شد.. (2) طی .....فقره چک به موجر پرداخت شد. (3) طی

.....فقره سفته به موجر پرداخت شد. (4) مستأجر در اول ماه مبلغ .....ریال

به حساب جاری شماره .....شعبه .....بانک .....واقع در

.....واریز خواهد کرد و بریء الذمه خواهد شد (5) سایر روشهای پرداخت (با

تفصیل نوشته شود).....

شروط: 1- مستأجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر ندارد/ دارد.

2- حفظ و نگهداری مورد اجاره و تجهیزات آن بر عهده مستأجر است و باید در

انقضای مدت، مورد اجاره و تجهیزات آن را صحیح و سالم تحویل دهد.



- تعمیرات جزئی مورد اجاره بر عهده مستأجر و تعمیرات کلی با موجر است.
- 2- پرداخت هزینه آب و برق و گاز و تلفن با مستأجر است.
- 3- پرداخت هزینه نگهداری آپارتمان (شارژ- هزینه های مشترک) بر عهده مستأجر/ موجر است. در صورت تغییر مبلغ از طرف هیأت مدیره ساختمان نیز مبلغ جدید مورد قبول و ملاک پرداخت خواهد بود.
- 4- اقساط کافهٔ خيارات منجمله غبن- به هر درجه ای که باشد- از طرفین به عمل آمد.
- 5- مبلغ .....ریال از طرف مستأجر به عنوان قرض الحسنه به موجر پرداخت و بین طرفین مقرر شد که زمان بازپرداخت آن مقارن انقضاء مدت اجاره باشد. در عین حال بین طرفین شرط که مستأجر حق مطالبهٔ این مبلغ را نداشته باشد، مگر اینکه محل را تخلیه و کلید آن را برای تحویل به موجر آماده کرده باشد. چنانچه مستأجر بابت هزینه آب و برق و گاز و تلفن و هزینه نگهداری (شارژ) بدهکار باشد، بدهی او از مبلغ قرض الحسنه کسر خواهد شد.
- 6- بین طرفین مقرر شد که چنانچه مستأجر محل را در انقضاء مدت تخلیه و تحویل ننماید. بابت هر روز تأخیر .....ریال به موجر بپردازد. این ارقام نیز از وجه موضوع بند 6 کسر خواهد شد.
- 7- یک برگ سفته به مبلغ .....ریال ممضی به امضاء مستأجر، بدون تاریخ در اختیار موجر قرار داده شد و بین طرفین مقرر گشت در صورت عدم تخلیه ملک در موعد مقرر یا در صورت عدم پرداخت هزینه های آب و برق و

تلفن و گاز و شارژ از طرف مستأجر، موجر می تواند سفته مذکور را مورخ نموده نسبت به وصول کل آن یا قسمتی از آن به تشخیص خود اقدام کند. وجه التزام تأخیر در تخلیه و تحویل عین مستأجره، روزانه ..... ریال خواهد بود و چنانچه بدهی مستأجر از مبلغ سفته بیشتر شود، مازاد از طرق قانونی قابل وصول خواهد بود.

8- یک طغری چک به تاریخ/ بدون تاریخ به مبلغ ..... ریال از حساب جاری شماره ..... بانک ..... شعبه از طرف مستأجر در اختیار موجر قرار داده شد. در صورتیکه مستأجر هزینه های آب و برق و گاز و شارژ را نپردازد. موجر می تواند این وجوه را پرداخت و از محل چک مستأجر طلب خود را وصول کند. چک مورخ ..... در صورتیکه تا تاریخ ..... مورد استفاده قرار نگرفته باشد، در تاریخ اخیر با چک دیگری با تاریخ روز تعویض خواهد شد. در خصوص چک بدون تاریخ، موجر در مورخ کردن آن به میل خود مختار و مجاز است.

9- تأخیر در پرداخت اجاره برای موجر حق فسخ اجاره را نسبت به باقیمانده مدت ایجاد می کند و در این حالت اقساط باقیمانده اجاره بها حال می شود و یکجا قابل مطالبه خواهد بود.

10- مورد اجاره برای سکونت ..... نفر اجراه داده شده است.

11- تخلف مستأجر از هر یک از شروط و ضوابط این اجاره نامه برای موجر حق فسخ و تخلیه را ایجاد خواهد کرد.

این اجاره نامه در تاریخ ..... با حضور آقایان:

1-.....فرزند.....به شناسنامه.....به نشانی.....

2- فرزند.....به شناسنامه.....به نشانی.....

افراد معتمد موجر و مستأجر که به عنوان شاهد ذیل آن را امضاء کرده‌اند در دو نسخه با اعتبار واحد تنظیم و امضاء مبادله شد. قسمتها و مطالب زاید در هر دو نسخه قلم زده و ابطال شده است.

امضاء موجر

امضاء مستأجر

امضاء آقای.....(شاهد)

امضاء آقای.....(شاهد)

قرارداد خرید ساختمان نیمه ساخته (در حال احداث)

در اینجا، نمونه سند خرید ساختمان (یا آپارتمان) در حال احداث را ملاحظه خواهید کرد. توجه خواهید نمود که هدف اصلی و مسیری که در سراسر قرارداد دنبال شده بستن راه فرار فروشندگان و از بین بردن احتمال استتکاف ایشان از تنظیم سند رسمی بوده است.

بدیهی است که هدف یا اهداف بر حسب مورد می‌تواند تغییر کند. مثلاً وقتی وضعیت مالی خریدار مشکوک و متزلزل است باید تدابیری اندیشیده شود که فروشنده با دریافت جزئی از ثمن گرفتار خریدار نشود و امکان فروش ملک خود را به دیگری- در صورت تخلف خریدار- از دست ندهد.

در این خصوص در متن کتاب توضیحاتی داده‌ایم.

### نمونه سند

1- فروشنده: ..... فرزند ..... به شناسنامه شماره ..... صادره  
از ..... به نشانی .....

2- خریدار: ..... فرزند ..... به شناسنامه شماره ..... صادره  
از ..... به نشانی .....

3- مورد معامله: تمامی ششدانگ یکدستگاه آپارتمان احداثی در پلاک ..... واقع  
در خیابان ..... که واقع در اشکوب دوم بر جنوب شرقی ساختمان می باشد  
و مساحت بنای مفید آن به طور تقریبی ..... متر مربع است و در حال حاضر  
سفت کاری آن اتمام یافته و به رویت خریدار رسیده است و حدود و مشخصات  
آن به نحویکه رافع هر نوع شبهه و ظن است برای طرفین معین و روشن  
می باشد. مساله تقریب مساحت و کیفیت تکمیل و مصالحی که باید مصرف  
شود به شرح آتی روشن شده است.

4- ثمن معامله: ثمن معامله بابت هر متر مربع مفید بنا پس از تکمیل به شرح و با  
مشخصاتی که ذیلاً خواهد آمد ..... ریال معادل ..... تومان می باشد. که  
پس از تعیین مساحت دقیق، کل ثمن تعیین خواهد شد. مبلغ ..... ریال نقداً  
بابت ثمن معامله علی الحساب ضمن تنظیم این سند به فروشنندگان پرداخت و  
بین طرفین مقرر شد مابقی که با تعیین مساحت دقیق بنای مفید بر مبنای  
صورت مجلس تفکیکی مشخص خواهد شد در تاریخ ..... در صورت کامل  
بودن ساختمان به فروشنندگان پرداخت شود.

5- شروط و توضیحات و تعهدات طرفین:

5-1- مصالحی که در تکمیل بنا به کار گرفته خواهد شد به شرح آتی است.

5-1-1- کف سالنها سنگ یا پارکت مرغوب از نوع ...

5-1-2- کف اتاقهای خواب موکت دولتی.

5-1-3- اسکلت کابینه‌های آشپزخانه فلزی و درهای آنها چوبی.

5-1-4- سرویس‌ها نوع آرمیتاژ ایرانی.

5-1-5- کلید و پریز ایرانی مرغوب از نوع.

5-1-6- شیرآلات و رادیاتورهای شوفاژ ایرانی.

5-1-7- کانال کشی کولرها با ایزولاسیون متعارف (بدون کولر).

5-1-8- روکار آجری و پله‌ها سنگی.

5-1-9- درها و پنجره‌ها چوبی.

5-1-10- قرنیز دور اتاقها در اتاق خوابها و در سالن سنگ.

5-1-11- سرویسها کاشی کاری تا سقف (با وان در یکی از دو سرویس).

5-1-12- سیم کشی با لوله‌های ...

5-1-13- پوشش سقف با

5-1-14- کف پارکینگ و انباری

تبصره: فروشندگان مکلفند مشخصات فوق را به عنوان حداقل رعایت کنند.

ضمناً در هیچ موردی کیفیت و کمیت مصالح به کار رفته در آپارتمان موضوع معامله نباید پست تر یا کمتر از مصالحی باشد که در سایر آپارتمانهای ساختمان به کار می‌رود.

2-5- آپارتمان مورد معامله دارای یکباب انباری واقع در..... به مساحت.....متر و .....یکباب پارکینگ واقع در..... به مساحت..... و یک دستگاه شومینه منصوب در سالن است که قیمت آنها ضمن محاسبه قیمت متر مربع مفید آپارتمان محاسبه شده و خریدار بابت آن نباید جداگانه وجهی بپردازد. همچنین خریدار بقدر سهم در کلیه مشاعات ساختمان- طبق قانون مالکیت آپارتمانها سهم می‌باشد.

3-5- فروشندگان معتقدند آپارتمان مورد معامله را حداکثر تا تاریخ..... با توجه به ضوابط مندرج در شق 1-5- تکمیل کرده و به خریدار تسلیم نمایند.

تبصره- منظور از «تکمیل» آنست که آپارتمان مورد معامله از نظر ظاهری و از لحاظ تجهیزات و لوله کشی و سیم کشی، آب و برق و وسائل گرمایش و سرمایش و نقاشی و نظافت نهائی کاملاً قابل استفاده بوده و قسمتهای مشاعی نیز در شرایطی باشد که عرفاً استفاده از آپارتمان عملی باشد. تعریف «تکمیل» انباری و پارکینگ را هم شامل می‌شود.

4-5- مسئولیت فروشندگان در تکمیل بنا تضامنی است و خریدار می‌تواند به هر یک از ایشان به تنهایی یا به همه ایشان یا تعدادی از ایشان برای مطالبه انجام مفاد این سند (در قسمت مربوط به تکمیل بنا) مراجعه نماید.

5-5- در صورتیکه آپارتمان موصوف- به شرح شق 3-5 در موعد مقرر تکمیل نشده باشد خریدار می تواند به حساب فروشندگان و به شرح شق 1-5 رأساً اقدام به تکمیل نماید و هزینه های انجام شده را از آنقدر اموال اهریک از فروشندگان یا برخی از ایشان تامین نماید. در این حالت خریدار مکلف به تهیه ملزومات و تجهیزات به نرخ دولتی نمی باشد و چنانچه برای تکمیل بنا بیش از متری .....ریال هزینه شود، فروشندگان مکلف به تأدیه خواهند بود.

5-6- اسقاط کافه خیارات منجمله غبن فاحش و افحش از طرفین به عمل آمد و مورد معامله پس از اجرای صیغه شرعیه بیع در مقابل قبض قسمتی از ثمن و با تعیین اجل معین برای تأدیه مابقی آن به شرح شق 4- به قبش و تصرف خریدار داده شد. سپس خریدار مورد معامله را در وضع موجود جهت تکمیل- امانتا- به قبض و تصرف فروشندگان داد.

5-7- فروشندگان مکلفند برای آپارتمان موصوف برق مستقل، آب لوله کشی، انشعاب گاز (در صورتیکه تا موقع تنظیم سند رسمی به منطقه گاز داده شود)، تاسیسات کامل شوفاژ (دیگ و مشعل و موتور خانه و غیره) تهیه نمایند و هزینه جمیع این موارد در قیمت محاسبه شده است.

5-8- طرفین مکلفند در ساعت ..... صبح روز ..... 1373 جهت ثبت رسمی این سند در دفترخانه شماره ..... تهران واقع در ..... حاضر شوند.

5-9- فروشندگان مکلفند تا تاریخی فوق کلیه مقدمات لازم برای ثبت این معامله را اعم از تفکیک آپارتمانها و تهیه مفاصاً حسابهای مختلف و تهیه پاسخ استعلامات

گوناگون فراهم نمایند. در صورت استنکاف فروشندگان خریدار می تواند در این مورد نیز طبق شق 5-5 عمل نماید.

تبصره- چنانچه ساختمان خلاف داشته و تهیه مقدمات موط به تعیین تکلیف و پرداخت جریمه مربوطه باشد، خریدار در این مورد نیز طبق شق 5-5 می تواند عمل کند.

5-10 خریدار مکلف است در موقع حضور در محضر تتمه ثمن را بر مبنای مساحت مندرج در صورت مجلس تفکیکی و به مأخذ متری .....ریال نقداً پرداخت کند.

5-11 در صورتیکه تا تاریخ .....آپارتمان مورد معامله با توجه به شق 3-5 کامل و آماده تحویل نباشد فروشندگان مکلفند بابت هر روز تاخیر در تحویل مبلغ .....ریال به خریدار بپردازند. پرداخت این مبلغ رافع مسئولیت ایشان در تکمیل

بنا د و مسقط حق خریدار به شرح شق 5-5 و تبصره شق 9-5 نخواهد بود.

5-12 در موقع تنظیم سند رسمی پرداخت کلیه مالیاتها و عوارض و هزینه های مختلف بر عهده فروشندگان است و خریدار فقط نصف خرج محضر را پرداخت خواهد کرد. در سند رسمی قیمت منطقه ای درج می شود.

5-13 در صورتیکه آپارتمان در موعد مقرر کامل و آماده تحویل باشد لکن مقدمات تنظیم سند رسمی فراهم نشده باشد، آپارتمان به تصرف خریدار داده می شود و خریدار مبلغ .....ریال دیگر به فروشندگان خواهد پرداخت. در این



حالت طرفین تاریخ مشخص دیگری را برای حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی و تصویب حساب نسبت به تنتمه ثمن تعیین خواهند کرد.

6- این قرارداد در تاریخ ..... در ..... نسخه با اعتبار واحد بین طرفین امضاء و مبادله شد.

#### قرارداد (مشارکت در ساخت بنا)

ماده 1- نظر به اینکه، آقای ..... فرزند ..... به شناسنامه شماره ..... صادره از ..... ساکن ..... (که از این پس طرف اول قرارداد نامیده خواهد شد.) مالک پلاک فرعی ..... از اصلی ..... اراضی ..... بخش ..... واقع در ..... است و قصد احداث بنا در پلاک مذکور را دارد و نظر به اینکه آقای ..... فرزند ..... به شناسنامه شماره ..... صادره از ..... ساکن ..... (که از این پس طرف دوم قرار داد نامیده خواهد شد).

امکانات مالی لازم را جهت احداث بنا در ملک موصوفه دارد، به منظور احداث بنا در پلاک مذکور و شرکت در عرصه و اعیان پلاک مزبور این قرارداد بین طرفین منعقد شد.

ماده 2- ارزش عرصه در تاریخ عقد قرارداد معادل ..... ریال (..... تومان) برآورده شده و مورد قبول طرفین است.

ماده 3- مقرر شد طرف دوم بنایی با مشخصات و طبق نقشه‌ای که پیوست این قرارداد و جزء لاینفک آن است و به امضاء طرفین رسیده، در پلاک موصوف احداث کند.

تبصره 1- طرف دوم مکلف است بنا را دقیقاً بر مبنای پروانه شهرداری و نقشه‌های مصوب احداث نماید.

تبصره 2- طرف دوم مکلف است کلیه ضوابط و قوانین مربوط به عملیات ساختمانی و اصول ایمنی را رعایت کند و طرف اول در این خصوص مسئولیتی ندارد.

ماده 4- طرف دوم مکلف است فتوکپی کلیه اسناد هزینه را اعم از اسناد خرید اجناس یا دستمزدها امضاء کرده و در پایان هر هفته در اختیار طرف اول قرار دهد. همچنین مکلف است صورتحسابی در دو نسخه ترتیب دهد و در پایان هر هفته نسخه ثانی صورتحساب را امضاء کرده در اختیار طرف اول بگذارد. مدارک و صورتحسابهای مذکور ملاک محاسبات و روابط مالی طرفین خواهد بود.

ماده 5- پس از آنکه هزینه‌های انجام شده از جانب طرف دوم طبق مدارک ماده 4 به ارزش عرصه (طبق ماده 2) بالغ شد مابقی هزینه ساختمان تا اتمام بنا بالمنافسه پرداخت خواهد شد. به این منظور طرفین حساب جاری مشترکی در بانک ..... افتتاح کرده‌اند که برداشت از آن با دو امضاء انجام می‌شود. طرفین مکلفند کلیه وجوهی را که برای مصرف در ساختمان لازم است به این حساب واریز کنند و کلیه پرداختها را نیز از این حساب انجام دهند.

ماده 6- طرف دوم مکلف است بنا را بر مبنای برنامه زمان بندی شده‌ای به عنوان ضمیمه شماره 2 این قرارداد به امضاء طرفین رسیده احداث کند.

ماده 7- پس از اتمام بنا، طرف اول مکلف است نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال سه دانگ مشاع از ملک (اعم از عرصه و اعیان) به طرف دوم اقدام کند.

تبصره 1- کلیه هزینه‌های لازم برای تنظیم سند رسمی انتقال (اعم از مالیات‌ها و عوارض و جرایم و هزینه تفکیک و غیره) بالمنافسه پرداخت خواهد شد.

تبصره 2- انتقال رسمی ظرف هفتاد و پنج روز از تاریخ صدور گواهی پایان ساختمان باید انجام شود.

ماده 8- طرف اول در صورت تاخیر در ایفاء تعهد موضوع ماده 7 مکلف است بابت هر روز تاخیر مبلغ .....ریال به طرف دوم بپردازد. پرداخت این وجه مسقط تعهد طرف اول نخواهد بود، و انتقال سه دانگ باید انجام شود.

ماده 9- در صورت بروز اختلاف در تفسیر یا اجرای این قرارداد آقای ..... به نشانی ..... که ضمن قبول داوری این قرارداد را امضاء کرده‌اند، در خصوص مورد به عنوان داور دارای حق صلح و سازش اظهار نظر خواهند کرد و رای ایشان برای طرفین قطعی و لازم الاجرا و غیر قابل اعتراض است.

ماده 10- این قرارداد که مشتمل بر ده ماده و چهار تبصره است در تاریخ ..... در ..... بین طرفین امضاء و مبادله شد. تعداد نسخ سه نسخه هر نسخه در ..... صفحه و با اعتبار واحد است.

امضاء طرف اول قرارداد      امضاء طرف دوم قرارداد      امضاء داور

ممکن است اینگونه قراردادها بر مبنای این توافق تنظیم شود که طرف اول صرفاً زمین را بدهد و طرف دوم بنا را احداث کند و طرفین در عرصه و اعیان شریک باشند. در این حالت هرچند که قیمت زمین بدو مورد توجه و محاسبه طرفین قرار می‌گیرد اما معمولاً ذکری از قیمت زمین و ما به ازای آن، در قرارداد به میان نمی‌آید. بلکه طرف دوم متعهد می‌شود بنایی با مشخصات مورد توافق در زمین طرف اول احداث کند و طرفین در عرصه و اعیان شریک باشند. در این حالت هرچند که قیمت زمین بدو مورد توجه و محاسبه طرفین قرار می‌گیرد اما معمولاً ذکری از قیمت زمین و ما به ازای آن، در قرارداد به میان نمی‌آید. بلکه طرف دوم متعهد می‌شود بنایی با مشخصات مورد توافق در زمین طرف اول احداث کند و طرفین در عرصه و اعیان شریک باشند.

ممکن است بین طرفین توافق شود که پس از رسیدن عملیات ساختمانی به مرحله‌ای خاص که معمولاً زمانی است که هزینه‌های طرف دوم معادل قیمت زمین شده باشد طرف اول وکالت بلاعزلی جهت تهیه مقدمات تنظیم سند انتقال رسمی و انتقال قدر السهم خویش به خود به طرف دوم بدهد.

اجاره نامه (ویژه محل‌های کسب و پیشه و تجارت)

موجر، خانم/ آقای.....فرزند.....به شناسنامه شماره.....به

نشانی.....شرکت.....ثبت شده به شماره.....به

نشانی.....با مدیریت.....(به موجب روزنامه رسمی شماره

.....مورخ.....)

وکیل موجر خانم/ آقای.....که با اختیار حاصله از وکالتنامه

شماره.....مورخ.....تنظیمی در دفترخانه.....این اجاره نامه را امضاء

کرده است.

مستأجر: خانم/ آقای.....فرزند.....به شناسنامه شماره.....صادر

از.....به نشانی.....شرکت.....ثبت شده به

شماره.....به نشانی.....با مدیریت.....(به موجب روزنامه رسمی

شماره.....مورخ.....).

وکیل مستأجر خانم / آقای.....که با اختیار حاصله از وکالتنامه شماره

.....مورخ.....تنظیمی در دفترخانه.....این اجاره نامه را امضاء

کرده‌اند.

مورد اجاره:.....دانگ یک باب دکان / یک دستگاه آپارتمان / یک باب ساختمان

واقع در شهر.....خیابان.....کوچه.....شماره.....که

مشخصات ثبتی آن به شرح آتی است:

پلاک ثبتی اصلی.....پلاک ثبتی فرعی.....منطقه ثبتی  
.....مساحت.....سایر مشخصات.....مورد اجاره به موجب پروانه  
ساختمان شماره.....مورخ.....و گواهی پایان کار مورخ.....شماره  
.....دارای کاربری تجاری است و برای شغل.....اجاره داده می شود.

تجهیزات و امکانات مورد اجاره به شرح ذیل است:

- 1- وسائل گرمایش و سرمایش: شوفاژ- کولر- فن کویل- تهویه مطبوع مرکزی-  
پکیج حرارتی و برودتی- بخاری- شومینه- سایر.....
- 2- برق- آب- گاز تلفن/تلفنهای (به شماره.....)
- 3- لوستر- تجهیزات اداری- قفسه بندی- یخچال صنعتی.
- 4- پارکینگ و انباری
- 5- سایر موارد.....

مدت اجاره:.....سال/ماه شمسی که آغاز آن.....می باشد.

مبلغ اجاره: برای تمام مدت.....ریال معادل.....تومان است که:

- (1) مبلغ.....ریال آن در اول هر ماه در قبال اخذ رسید به موجر پرداخت  
شد. (2) طی.....فقره چک به موجر پرداخت شد. (3) طی.....فقره  
سفته به موجر پرداخت شد. (4) مستأجر در اول ماه مبلغ.....ریال به حساب  
جاری شماره.....شعبه.....بانک.....واقع در.....به نام  
موجر واریز خواهد کرد و بری الذمه خواهد شد. (5) سایر روشهای پرداخت (با  
تفصیل نوشته شود).

سرقفلی: 1- مستأجر هیچ وجهی بابت سرقفلی پرداخت نکرده است و به این ترتیب هیچ حقی نسبت به سرقفلی و حقوق صنفی منعقله به ملک ندارد و در انقضای مدت چیزی از این بابت به وی تعلق نخواهد گرفت.

2- مستأجر مبلغ ..... ریال به عنوان سرقفلی به موجر پرداخت کرد و بین طرفین مقرر شد.

الف- این وجه ملک طلق موجر است و در قبال پرداخت آن با اجاره دادن ملک به مستأجر با شرایط و مبلغ مندرج در این اجاره نامه موافقت کرده است و برای این سرقفلی هیچ مابازاء و عوض دیگری در نظر گرفته نشده و در انقضای مدت مستأجر مکلف به تخلیه است و چیزی بابت سرقفلی یا عوض آن دریافت نخواهد کرد.

ب- در پایان مدت و زمان تخلیه معادل همین مبلغ به مستأجر پرداخت خواهد شد. افزایش نرخ تورم و تغییر قیمت سرقفلی تأثیری در این امر نخواهد داشت.

ج- در پایان مدت رقم پرداختی مستأجر به علاوه ملغی که بر مبنای شاخص بانک مرکزی جبران کاهش ارزش پول را- با توجه به مدت اجاره- بکند به مستأجر تأدیه خواهد شد.

د- در پایان مدت سرقفلی متعلق به محل بر مبنای نرخ عادلانه و قیمت معاملاتی زمان تخلیه به مستأجر پرداخت خواهد شد. منظور از نرخ عادلانه و قیمت معاملاتی وجهی است که مستأجرین جهت اجاره کردن مورد اجاره این سند، با مدت و شروط مشابه و مبلغ اجاره‌ای معادل مبلغ اجاره این سند به علاوه نرخ تورم به

نسبت مدت اجاره، آمادگی پرداخت آن را به عنوان سرقفلی دارند. در صورت عدم توافق در این خصوص، نظر هیأتی متشکل از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری متبع خواهد بود.

شروط: 1- مستأجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر ندارد/ دارد.

2- مورد اجاره صرفاً برای شغل ..... اجاره داده شده و مستأجر به هیچ وجه حق تغییر شغل ندارد.

3- حفظ و نگهداری مورد اجاره و تجهیزات آن بر عهده مستأجر است. و باید در انقضای مدت، مورد اجاره و تجهیزات آن را صحیح و سالم تحویل دهد.

4- تعمیرات جزئی عین مستأجره بر عهده مستأجر و تعمیرات کلی بر عهده موجر است.

5- پرداخت هزینه آب و برق و گاز و تلفن بر عهده مستأجر است.

6- پرداخت هزینه نگهداری (شارژ) ساختمان بر مبنای مصوبات هیات مدیره بر عهده مستأجر/موجر است. و تغییرات این ارقام نیز مورد قبول می باشد.

7- اسقاط کافه اختیارات منجمله غبن- به هر درجه ای که باشد- از طرفین به عمل آمد.

8- مستأجر مکلف است مالیاتها و عوارض کسبی و حق بیمه کارگران و کارکنان خود را به موقع پرداخت و نیز در کسب و کار خود ضوابط قانونی و شرعی را دقیقاً رعایت کند.



9- تأخیر در پرداخت اجاره بها برای موجر حق فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره را ایجاد خواهد کرد. در این حالت حق مستأجر نسبت به سرقفلی نیز (در صورت وجود) ساقط خواهد شد. تخلف مستأجر از هر یک از شروط مندرج در این سند نیز همین آثار را خواهد داشت.

این اجاره نامه در تاریخ ..... با حضور آقایان:

1- فرزند..... به شناسنامه..... به نشانی.....

2- فرزند..... به شناسنامه..... به نشانی.....

افراد معتمد موجر و مستأجر که به عنوان شاهد ذیل آن را امضاء کرده‌اند. در دو نسخه با اعتبار واحد تنظیم و امضاء مبادله شد.

قسمتها و مطالب زاید در هر دو نسخه قلم زده و ابطال شده است.

امضاء مستأجر

امضاء موجر

امضاء آقای..... (شاهد)

امضاء آقای..... (شاهد)

## قرارداد اقاله

شماره.....صادره از.....متولد.....ساکن:  
طرف اول قرارداد (مقابل): خانم/ آقای.....فرزند آقای.....دارای شناسنامه

موضوع قرارداد (مورد اقاله): تمامت مورد معامله بیع نامه قطعی شماره .....

مورخ / / 13 تنظیمی بین طرفین که عبارت از فروش شش دانگ یکباب خانه

مسکونی احدائی در شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت.....متر مربع

دارای پلاک.....فرعی از.....اصالی واقع در بخش

ثبتي.....تهران محدوده و مورد ثبت سند مالکیت شماره

.....مورخ.....صفحه.....جلد.....به شماره چاپی

.....می باشد، با جمعی توابع شرعیه و لواحق عرفیه آن بدون استثناء و اعم از

عرصه و اعیان و با برق به شماره پرونده.....منصوبه های در آن.

عوض اقاله: مبلغ.....ریال رایج (معادل ثمن معامله سند بیع نامه شماره

مذکور) که نقداً و تماماً تسلیم مقابل گردید باقراره.

کافه خیرات خصوصاً خیار غبن هر چند فاحش اسقاط گردیده است.

منافع مورد اقاله قبلاً به کسی واگذار نشده و بر حسب اظهار متمایل با رویت و

قبول اقرار به تصرف و قبض مورد اقاله نمود.

تذکاریه: 1- باقرار هیچگونه نمآت و منافع منفصله از زمان عقد تا زمان اقاله در ملک مرقوم حادث نشده و در صورت وجود احتمالی آن متعلق به مقابل است که مقابل اقرار به عدم احداث آن نمود و نمآت متصله به مقابل است 2- مقابل اقرار نمود که پس از عقد در مورد معامله تصرفاتی ننموده که موجب از دیدات قیمت آن شود بنابراین هیچگونه استحقاقی در این مورد ندارد.

محل امضاء طرف اول قرارداد (مقابل) محل امضاء طرف دوم قرارداد (مقابل)

[www.kandooch.com](http://www.kandooch.com)

[www.kandooch.com](http://www.kandooch.com)

[www.kandooch.com](http://www.kandooch.com)

بخش دهم

قوانین و لوایح مصوب ق. م

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

قوانین و لوایح مصوب ق. م

ماده 1: قوانین و لوایح مصوب هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره داده شود یا بشود در صورتی که تصرف متصرف برحسب تقاضی یا موجر یا نماینده قانون و به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد اعم از اینکه نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد مشمول قانون است.

ماده 2- در مواردیکه که اجازه تنظیم شده باشد اجاره باشد همان است که در اجاره نامه قید شده و اگر چنانچه مشخص نباشد دادگاه به نرخ عادلانه روز آن را تعیین می کنند!

ماده 3- چنانچه مدت اجاره مقتضی شده باشد موجر می تواند درخواست افزایش بها اجاره نامه را نماید.

ماده 4- موجر می تواند ما به التفاوت اجاره بها را ضمن دادخواست تعدیل نیز مطالبه نمایند دادگاه پرداخت ما به التفاوت از تاریخ تقدیم دادخواست تا صدور حکم محکم می نماید دایره اجراء مکلف است خسارات تأخیر تأدیه از تاریخ قطعیت تا تاریخ اجرای حکم را به دوازده درصد در سال احتساب از مستاجر وصول و به موجر بپردازد.

ماده 5 وصول مشروع و تحت عنوان سرقفلی در مطب های استیجاری و واگذاری محل مطب به غیر در صورتی که در متن قرارداد پیش موجر و مستاجر ذکر نشده باشد ممنوع است.

ماده 6- استفاده از محل های مسکونی در محل های که در قرارداد موجر و مستاجر عنوان استفاده از مطب قید نگردیده بدون رضایت مالک ممنوع است.

ماده 7- در صورتی که عین مستاجر با اوصافی که در اجاره نامه قید شده منطبق نباشد (با رعایت ماده 415 قانون مدنی) در خواست تخلیه را می توان نمود.

ماده 8- در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستاجر تحقق یابد.

ماده 9- در صورت فوت مستاجر در اثناء مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف کلیه ورثه درخواست محکمه می توان کرد.

ماده 10- هرگاه در طرف موجر تقاضای تخلیه عین مستاجر شده باشد رسیدگی به درخواست تنظیم اجاره نامه از طرف مستاجر متوقف بر خاتمه دادرسی در موضوع تخلیه خواهد بود این حکم در مواردی که از طرف مالک درخواست خلعتی است از ملک باشد نیز جاری است.

ماده 11- در تمام مدتی که دادرسی در جریان است مستاجر باید طبق ماده 6 این قانون و شرایط قبلی مال الاجاره را بپردازد و از تاریخ ابلاغ حکم قطعی طرفین مکلفند ظرف یکماه توقف مقرر در حکم اجاره نامه تنظیم کنند.

ماده 12- مستاجر نمی تواند منافع مورد اجاره را کلاً و یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار بنماید مگر اینکه کتباً این اختیار به او داده شده باشد.

ماده 13- دفاتر اسناد رسمی موظف هستند به شغل موجر و مستاجر- نشانی کامل- عین مستاجر- و مدت و شرایط مستاجر- مهلت مستاجر- برای پرداخت

اجاره بها حق کسب و پیشه- مستاجر حق انتقال به غیر را کلاً با جزئاً دارد را باید ذکر کرد.

ماده 14- (502) هرگاه مستاجر در عین مستاجره بدون اذن موجر تعمیراتی بنماید حق مطالبه قیمت آن را نخواهد داشت.

ماده 15 (503) هرگاه مستاجر بدون اجازه موجر در خانه یا زمین که اجازه کرده وضع بنا یا با غرض اشجار موجر می تواند بنا را خراب یا درخت را قطع نماید که در عین مستاجره نقضی حاصل شود بر عهده مستاجر است.

ماده 16- (487) هرگاه مستاجر نسبت به عین مستاجره تعدی یا تفریط نماید و موجر قادر به منع آن نباشد موجر حق فسخ دارد.

ماده 17- (495) اگر برای تادیه مال الاجاره ضامنی داده شده باشد ضامن مسئول اجرت المثل مذکور در ماده فوق نخواهد بود.

ماده 18- (497) عقد اجاره به واسطه فوت موجر یا مستاجر باطل نمی شود ولیکن اگر موجر فقط برای مدت عمر خود مالک منافع عینی مستاجره بوده است اجاره به فوت موجر باطل می شود اگر شرط مباشرت مستاجر شده باشد به فوت مستاجر، باطل می گردد.

ماده 19- (498) اگر عین مستاجره به دیگری منتقل شود اجاره به حال خود باقی است مگر اینکه موجر حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد.

ماده 20- (467) در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود والا اجاره باطل است.

ماده 21 (477) موجر باید عین مستأجره را در حالتی تسلیم نماید که مستاجر بتواند استفاده مطلوب از آن را بکند.

ماده 22 (470) در صحت اجاره قدرت و تسلیم عینی مستاجر شرط است.

ماده 23 (484) موجر نمی‌تواند در مدت اجاره در عین مستاجر تغییری دهد که منافی مقصود مستاجر از اسیتجار باشد.

ماده 24- (485) اگر در مدت اجاره در عین مستاجر تعمیراتی لازم آید که تاخیر در آن موجب ضرر موجر باشد. مستاجر نمی‌تواند مانع تعمیرات مزبور گردد گر چه در مدت تمام یا قسمیت از زمان تعمیر نتواند در عین مستأجر یا کلاً بعضاً استفاده نماید در این صورت روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد اجاره برای یک روز یا یک ماه یا یک سال صحیح خواهد بود.

ماده 25- 478 هرگاه معلوم شود عین مستاجر در حال اجاره معیوب بوده مستاجر می‌تواند اجاره را فسخ نماید یا به همان صورت که بوده اجاره را تمام نماید.

ماده 26- 479 عیبی که موجب فسخ اجاره می‌شود عیبی است که موجب نقصان منفعت یا ثعوبت در انتفاع باشد.

ماده 16- مستاجر اماکن تجاری در مدت اجاره چنانچه حق انتقال به غیر از او سلب نشده باشد می‌تواند با اخذ مبلغی به عنوان سرقفلی مورد اجاره را برای همان شغل و با رعایت سایر شرایط مندرج در اجاره نامه به دیگری منتقل نماید.



ماده 6- چنانچه مستاجر در محلی حضور نداشته باشد. مفاد دستور تخلیه به یکی از بستگان یا خادمان وی که در سن ظاهری او برای تمیز اهمیت موضوع کافی نباشد ابلاغ می شود.

ماده 6 تبصره 2 در صورتیکه موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستاجر منتقل نماید هنگامی تخلیه مستاجر حق مطالبه سرقفلی به عادلانه روز را دارد.

ماده 8- هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستاجره را به غیر مستاجر اجاره ندهد و هر ساله آن را به اجاره متعارف به مستاجر متصرف واگذر نماید مستاجر می تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه محل مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه و دریافت نماید.

تبصره 1 ماده 6: چنانچه مالک سرقفلی نگرفته باشد و مستاجر با دریافت سرقفلی ملک را به دیگری واگذار نماید پس از پایان مدت اجاره مستاجر اخیر حق مطالبه سرقفلی را از مالک ندارد.

ماده 348 مدتی بیع چیزی که خرید و فروش آن قانوناً ممنوع است باطل است. اگر در اجاره نامه تصریح شده باشد که محل غیر تجاری برای کسب و تجارت اجاره داده می شود و آنچه از مستاجر دریافت شده سرقفلی است این اجاره باطل و وجه پرداختی قابل استرداد خواهد بود طبق تبصره ماده 3- مطالبه هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در رابطه استیجاری ممنوع است.

ماده 10 قانون قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است.

ماده 1309 قانون مدنی شهادت بینه شرعیه را در برابر اسناد معتبر فاقد ارزش دانسته خلاف موازین شرع و باطل است.

ماده 17- چنانچه مستاجر مدعی حقی باشد می تواند طبق مقررات از دادگاه عمومی محل وقوع ملک درخواست احقاق حق کند.

ماده 2- موجری که از مستاجر خود بابت تضمین یا ودیعه چک می گیرد چنانچه از آن استفاده نماید خیانت در امانت کرده مگر در شرایط قرارداد درج شده باشد.

طبق ماده 13 قانون چک! مستاجری که بابت ودیعه یا تضمین به موجر چک مدت دار یا تضمینی می دهد جرم است که حب مورد به یک میلیون تا ده میلیون ریال جزای نقدی وی یا 6 ماه تا دو سال حبس محکوم می شود.

ماده 674 قانون مجازات اسلامی چنانچه موجر از سفید امضاء سفته سوء استفاده نماید جرم کرده است و خیانت در امانت

ماده 42 قانون مدنی: در رهن کامل برای تصحیح قرارداد و رفع شبهه با واگذاری حق انتفاع از یک ملک به غیر به صورت مجانی-م جاز است و این واگذاری می تواند به صورت حق انتفاعی باشد که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار می گردد.

تبصره 1: در رهن کامل اگر وجه داده شده بهره و سودی قائل نشویم تصرفات متصرف بلاعوض تلقی خواهد شد و اگر بگوییم که این تصرفات معوض است. شائبه و شبهه ربوی بودن معامله مطرح خواهد گشت که چنین معامله ای طبق ماده 654 قانون مدنی باطل است.

ماده 623: منافع حاصله از ودیعه مال مالک است.

ماده 1 قانون موجر مستاجر هرکس دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد یا مخالف قانون داشته یا از جهت دیگری شکایت از دشوار اجرای سند رسمی داشته باشد می تواند اقامه دعوی نماید.

طبق ماده 1258 برای اثبات تمديد اجاره مستاجر باید به یکی از ادله یعنی اقرار اسناد کتبی-شهادت- امارات و قسم استناد کند

ماده 6 آئین نامه: اجرا دستور تخلیه ساده توسط مقام قضائی نیاز به صدور اجرائیه ندارد و توسط مامور ابلاغ و از مستاجر رسید دریافت کند در صورت امتناع ظرف 3 روز نسبت به اجرای دستور اقدام نماید.

ماده 69 قانون مجازات اسلامی هرکس اقدام به هرگونه تصرف عدوانی یا ایجاد مزاحمت و ممانعت از حق نماید به مجازات 1 ماه تا یک سال حبس محکوم شد.

ماده 310 قانون مدنی: اگر کسی که مالی به عاریه یا به ودیعه و امثال آنها در دست اوست مگر از تاریخ انکار در حکم غاصب است.

ماده 308 قانون مدنی: غصب استیلا برحق غیر است به نحو عدوان- اثبات ید بر مال غیر بدون مجوز هم در حکم غصب است.

ماده 226 قانون مدنی: در مورد عدم ایفاء تعهدات از طرف یکی از متعاملین طرف دیگر نمی تواند ادعای خسارت نماید مگر اینکه برای ایفاء تعهد مدت معینی مقرر شده و مدت مزبور مقتضی شده باشد.

ماده 490- در عقد اجاره مال الاجاره موضوع متعدد مستاجر می باشد که چنانچه موعودی جهت پرداخت آن تعیین شده باشد باید نقداً بابت مدت زمان اجاره به ماجر پرداخت شود.

ماده 728 قانون دادرسی می گوید ضرر ممکن است از بین رفتن مالی باشد و یا به واسطه فوت شدن مقتضی که از انجام تعهد حاصل می شده است.

ماده 331: هر کسی سبب تلف مالی بشود باید مثل یا قسمت آن را بدهد و اگر سبب نقص یا عیب شده باشد باید از عهده نقص قیمت آن برآید.

ماده 221 دادرسی، اگر کسی تعهد اقدام به امری بکند یا تعهد نماید که از انجام امری خودداری کند در صورت تخلف مسئول خسارات طرف مقابل است مشروط بر اینکه خسارات تصریح شده و یا متعهد عرفاً به منزله تصریح باشد و یا بر حسب قانون موجب ضمان باشد.

ماده 227 قانون مدنی متخلف از انجام تعهد وقتی محکوم به تأدیه خسارات می شود که نتواند ثابت نماید که عدم انجام تعهد به واسطه علت خارجی بوده است که نمی توان مربوط به او نمود.

ماده 719 قانون دادرسی! در دعاوی که موضوع آن وجه نقد است اعم از این که راجع به معاملات با حق استرداد یا سایر معاملات استقراضی یا غیر معاملات استقراضی باشد خسارات تأخیر تأدیه معادل صدی 12 محکوم به در سال است و اگر علاوه بر این مبلغ قراردادی به عنوان وجه التزام یا مال الصلح یا مال الاجاره و هر عنوان دیگری شده باشد در هیچ مورد بیش از صدی 12 در سال نیست به

مدت تاخیر حکم داده نخواهد شد لیکن اگر مقدار خسارات کمتر دز صدی 12 معینی شده باشد همان مبلغ که قرار داده شده حکم داده می شود.

ماده 238 قانون مدنی: هرگاه فعلی در ضمن عقد شرط شود و اجبار مستلزم به انجام آن غیر مقدور ولی انجام آن به وسیله شخصی دیگری مقدور باشد حاکم می تواند جهت مستلزم موجبات انجام آن فعل را فراهم کند.

ماده 382: اگر مال الاجاره تلف یا گم شود متصدی حمل و نقل مسئول قیمت آن خواهد بود.

ماده 230- اگر در ضمن معامله شرط شده باشد که در صورت تخلف متخلف مبلغی به عنوان خسارت تادیه نماید حاکم نمی تواند او را بیشتر و یا کمتر از آنچه که ملزم شده است محکوم نماید.

ماده 36 قانون مدنی: وجه التزام مازاد صدی ده تا صدی 15 مشمول مواد 41 و 44 قانون تسریح محاکمان قراردادی قرار می گیرد چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمام آن به محکوم له داده خواهد شد.

ماده 228- قانون مدنی: در صورتیکه موضوع تعهد تادیه وجه نقدی باشد حاکم می تواند با رعایت ماده 221 مدیون را به جبران خسارات حاصله از تاخیر تادیه دین محکوم نماید.

ماده 752 مدنی: خسارات تاخیر تادیه محتاج به اثبات نیست و صرف تاخیر در پرداخت به واسطه مطالبه و حکم کافیهست.

ماده 458 قانون مدنی: در عقد بیع متعاملین می‌تواند شرط نمایند هرگاه بائع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند خیار فسخ معامله را ثبت به تمام مبیع داشته باشد و همچنین می‌تواند شرط کنند که هرگاه بعضی مثل ثمن را رد کرد خیار فسخ معامله را نسبت تمام یا بعضی مبیع داشته باشد.

ماده 33- معاملات رهنی زیان دیرکرد از تاریخ انقضاء سند در مورد دخل و تصرف از زمان تخلیه و تحویل تعلق خواهد گرفت

ماده 458 قانون مدنی: معاملاتی که مبیع در تصرف طرف مقابل نباشد مشتری حق مطالبه خسارات تاخیر تادیه را دارد در غیر این صورت اگر عین مبیعه به تصرف متعامل داده شود خسارات تاخیر تادیه بر آن تعلق نمی‌گیرد.

ماده 721 قانون مدنی: در صورتیکه راجع به خسارات تاخیر تادیه قراردادی نشده باشد اگر خواسته به وسیله اظهارنامه مطالبه شود خسارات تاخیر تادیه از تاریخ ابلاغ اظهارنامه و الا تاریخ اقامه دعوی محسوب خواهد شد.

ماده 713 قانون مدنی خسارت از خسارت قابل مطالبه نیست.

ماده 713 قانون مدنی / چون وجه التزام خود نوعی از خسارت می‌باشد بنا بر مطالبه خسارت نسبت به تأییر تادیه وجه التزام صحیح نخواهد بود.

ماده 728 قانون مدنی: در صورتی دادگاه حکم خسارت می‌دهد که مدعی خسارت ثبات کند که ضرر به او وارد شده و این ضرر بلاواسطه ناشی از عدم انجام تعهد یا تاخیر آن یا عدم تسلیم محکوم له بوده است.

ماده 727 قانون مدنی: در دعوی که موضوع آن وجه نقد باشد مدعی ضمن دعوی مطالبه اجرت المثل و خسارات از جهت عدم تسلیم خواسته می نماید و همچنین در صورتیکه موضوع دعوی مستقلاً اجرت المثل یا خسارت ناشی از عدم انجام تعهد و یا تأخیر آن می باشد دادگاه میزان خسارت را پس از رسیدگی معینی و حکم خواهد داد.

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

[www.kandoo.cn.com](http://www.kandoo.cn.com)

## منابع

- 1- بررسی تحلیل قانون جدید (روابط موجر و مستاجر) بهمن کشاورز
- 2- خسارت ناشی از عدم انجام تعهدات قراردادی: دکتر قسمت اله سماواتی
- 3- تامین دادرسی در اسلام: استاد محلاتی: محمد سنگجلی
- 4- تخلفات ساختمانی- در حقوق ایران جهانبخش ابراهیمی
- 5- مقدمه علم حقوق دکتر ناصر کاتوزیان
- 6- حقوق ثبت اسناد و املاک غلامرضا مستمری
- 7- نمونه قرارداد امیر هوشنگ ساسان نژاد
- 8- نگرش تنظیم قرارداد بهمن کشاورز
- 9- قوانین و لوایحه مصوب قانون مدنی جمهوری اسلامی. تألیف قوانین